BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anna Mizzi, Catherine Micallef, Samuel Baldacchino, Joseph Baldacchino

vs

Edwin Camilleri

Rikors Numru: 72/2017JD

Illum 7 ta' April 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti pprezentat fid-29 ta' Mejju 2017 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:

1. llli l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 5, Triq id-Dejqa, Birgu. Dan il-fond kien mikri lil Evelyn Camilleri ghal numru ta' snin izda lejn l-ahhar ta' hajjitha, l-istess Evelyn Camilleri marret tirrisjedi fid-dar San Vincenz de Paul, fil-Marsa u fil-fatt giet nieqsa waqt li kienet residenti f'din id-dar nhar it-28 ta' Marzu 2016.

2. Illi l-intimat, iben l-imsemmija Evelyn Camilleri, qieghed jokkupa l-fond imsemmi bil-pretensjoni li huwa ntitolat li jissokta fil-kirja tal-fond wara l-mewt ta' ommu meta l-istess intimat ma ghandux id-dritt li qieghed jippretendi li ghandu fir-rigward tal-kiri tal-fond.

Ir-rikorrenti ghalhekk talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara li l-kiri tal-fond bl-indirizz 5, Triq id-Dejqa, Birgu ma ghaddiex f'idejn l-intimat skont il-Ligi;
2. Jordna l-izgmbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dan il-Bord.

[1] Fol. 1 sa 2

Bl-ispejjez kontra l-intimat li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni ghar-risarciment ta' danni kawzati.

Ra r-Risposta[2] tal-intimat prezentata fit-13 ta' Lulju 2017 li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti kollha jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond indikat fir-rikors promotur taghhom;
2. Illi fil-mertu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat huma ghal kollox infondati kemm fattwalment kif ukoll legalment kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-provi tal-kawza;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu mhux minnu li l-intimat ma ghandux dritt ikompli jokkupa l-fond de quo b'titolu ta' kera.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri ohra.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati miz-zewg nahat.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti lokaturi tal-fond residenzjali 5, Triq id-Dejqa, Birgu qed jaghmlu kontra iben l-ahhar inkwilina maghrufa minnhom. Originarjament, dan il-fond kien mikri lil Evelyn Camilleri, omm l-intimat, li sussegwentement kienet rikoverata fl-isptar San Vincenz de Paul, u mbaghad mietet fit-28 ta' Marzu 2016[3]. Din il-kawza giet prezentata, sena wara l-mewt taghha, kontra binha l-intimat Edwin Camilleri. Ir-rikorrenti jippretendu li l-intimat ma jissodisfax ir-rekwiziti li timponi l-ligi biex ikun jista' jirreklama d-dritt li jkompli l-kirja li kellha ommu dwar dan il-fond.

L-intimat jikkontesta din il-posizzjoni, u jinsisti li ghandu dritt ikompli fil-kirja li kellha qablu ommu Evelyn Camilleri dwar dan il-fond.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom lil **Grace Farrugia**[4], skrivana fl-ufficju tal-*Medical Records* fl-isptar San Vincenz de Paule. Hija xehdet li Evelyn Camilleri giet rikoverata f'dak l-isptar fl-4 ta' Gunju 2013, u harget mal-mewt taghha fit-28 ta' Marzu 2016. Ir-rikoveru taghha kien kontinwu, u ma harget qatt minn dan l-isptar fil-perjodu msemmi.

[2] Fol. 7

[3] Ara certifikat tal-mewt, fol. 33

[4] Ara xiehda, 6.11.2017, fol. 13 sa 15

Fl-affidavit taghha, ir-rikorrenti **Anna Mizzi**[5] spjegat li hija flimkien ma' hutha huma komproprjetarji tal-kwota ta' 5/8 (hames ottavi) minn dan il-fond, filwaqt li l-kwota rimanenti tappartjeni lill-kugin taghhom Joseph Robinich. Qalet li, originarjament, dan il-fond kien mikri lir-ragel ta' Evelyn Camilleri, u mbaghad il-kirja ghaddiet ghandha. Il-kera kien jigborha missierha, u mbaghad huha, ghalkemm ir-ricevuti gieli ffirmawhom mart huha jew neputiha. Eventwalment, Evelyn Camilleri dahlet tghix f'residenza ghall-anzjani, u minhabba f'hekk il-kera ma baqghetx tigi accettata. Ir-rikorrenti ddikjarat li l-intimat huwa mizzewweg, pero' ghal xi raguni kien rega' mar joqghod ma' ommu, ghalkemm huma qatt ma rrikonoxxewh bhala inkwilin ta' dan il-fond.

Ir-rikorrenti pprezentaw kopja tad-denunzja ta' John Baldacchino, missier ir-rikorrenti ahwa Baldacchino[6], flimkien ma' kopji ta' ricevuti tal-hlas tal-kera rilaxxjati tul is-snin lil omm l-intimat.[7] Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti wrew li ghandhom titolu fuq il-fond u ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Ir-rikorrenti **Catherine Micallef**[8], oht ir-rikorrenti Anna Mizzi, iddikjarat li f'dawn l-affarijiet dejjem halliet f'idejn ohtha Anna, u f'idejn huha l-kbir Carmelo Baldacchino. Eventwalment saret taf li l-inkwilina Evelyn Camilleri kienet marret tghix f'residenza ghall-anzjani, u li binha kien qed jiddepozita l-kera l-Qorti f'ismu u f'isem ommu.

Xehed ukoll, fuq talba tar-rikorrenti, **Rueben Bonnici**[9] in rappreżentanza ta' ARMS Limited. Huwa ddikjara li s-servizzi tad-dawl u l-ilma kienu registrati f'isem Emanuel Camilleri u Elvina Camilleri, u li huma kienu registrati bhala residenti fl-indirizz tal-fond mertu tal-kawza sa mis-sena 1996. Fit-28 ta' Marzu 2016, naqset Elvina Camilleri u baqa' registrat Emanuel Camilleri. L-intimat Edwin Camilleri kellu tlett registrazzjonijiet ta' servizzi f'ismu, kollha mhux residenzjali, wiehed 61, Family Store, Triq San'Anton, Birgu, iehor 9, Misrah ir-Rebha, Birgu u iehor 1, Blokk 4, Old Tommy Confectionery Shop, Misrah ir-Rebh, Birgu. Qatt ma kien registrat bhala konsumatur, jew okkupant tal-fond mertu tal-kawza, pero' f'xi zmien kien registrat li jabita fil-fond 7, Dolphin, Triq Emilio Camilleri, Fgura, u dan sas-sena 2005.

[5] Fol. 18
[6] Fol. 19 sa 21
[7] Fol. 22 sa 32
[8] Fol. 34
[9] Ara xiehda, 23.3.2018, fol. 40 sa 43, u dokumenti pprezentati minnu minn fol. 45 sa 55

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil **Savio Borg**[10], rapprezentant tal-Ufficju Elettorali, li ddikjara li minn April 2007 sa Ottubru 2017, l-intimat dejjem kien registrat bhala li jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza.[11]

Ir-rikorrent **Samuel Carmel Baldacchino**[12], hu r-rikorrenti l-ohra Anna Mizzi u Catherine Micallef, ddikjara li jaf li missierhom kien kera dan il-fond fil-Birgu lil Tommy u Evelyn Camilleri, il-genituri tal-intimat. Wara l-mewt tal-missier fl-1984, il-kera beda jigborha huhom il-kbir Carmelo Baldacchino, illum mejjet ukoll, u mbaghad bdiet tiehu hsieb ohthom Anna Mizzi. Qal ukoll li, meta ohtu avzatu li Evelyn Camilleri kienet harget mill-fond u marret fl-isptar tal-anzjani, huma ftiehmu li jiehdu l-fond lura. Ghalkemm kienu rcevew cedola ta' depozitu bil-kera fl-2015 intavolata minn Evelyn Camilleri u binha l-intimat flimkien, ir-rikorrent jinsisti li lill-intimat qatt ma rrikonoxxewh bhala inkwilin taghhom dwar dan il-fond, u l-kera baqghet dejjem depozitata l-Qorti. Ir-rikorrent qal li l-intimat huwa mizzewweg lil Carmen Camilleri, u ghandu tlett itfal.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom ukoll lir-rapprezentant tal-Go plc, **Anthony Bonnici**[13], li xehed li l-intimat kellu, dakinhar li xehed, zewg servizzi registrati f'ismu, ta' telefonija fissa u internet, wiehed fl-indirizz tal-fond mertu tal-kawza, 5, Triq id-Dejqa, Birgu, u iehor fil-fond Joslin, Flat 3, Triq J Quintinus, Qawra. F'dan l-ahhar indirizz, ghandu servizz registrat li jinkludi kemm telefonija fissa, u anke internet. Is-servizz tal-Birgu kien attivat fl-2001. Din ix-xiehda nghatat fit-3 ta' Mejju 2018. Meta rega' xehed fl-24 ta' Settembru 2018[14], Bonnici ddikjara li s-servizzi tal-Birgu kienu gew registrati fl-4 ta' Novembru 1987 u fid-9 ta' Settembru 2016, u tal-Qawra fid-29 ta' Ottubru 2016. Sakemm rega' xehed, it-tieni servizz tal-Birgu kien lahaq twaqqaf ukoll, u l-intimat kien ghadu jircievi s-servizz biss fil-Qawra.

Meta xehed fuq talba tar-rikorrenti[15], **l-intimat Edwin Camilleri** ddikjara li kien ilu separat minn ma' martu xi 18-il sena, u daqstant iehor kien ilu ma joqghodx maghha fil-Fgura, fejn kellhom id-dar taz-zwieg. Qal li hu kien hareg mid-dar u taha lill-mara ghall-beneficcju ta' uliedhom, u mbaghad mar jghix ghand ommu fil-fond 5, Triq id-Dejqa, Birgu. Dwar il-fond fi Triq Quintinus, San Pawl il-Bahar, l-intimat qal li ghandu habiba li riedet tapplika ghas-servizz tal-internet, pero' talbuha mizata ta' €70 minhabba li barranija, u hu applikalha fuq ismu biex tiffranka l-mizata. Meta xehed, qal li kienet ilha xi erba' xhur ma thallas il-kont, u li kienu avzawha li ser jaqtghuh. Huwa ddikjara li jghix

---

[10] Ara xiehda, 23.8.2018, fol. 56 sa 57
[11] Ara fol. 60 sa 84
[12] Fol. 86
[13] Fol. 92 sa 95
[14] Fol. 113 sa 115
[15] Ara xiehda, 24.9.2018, fol. 109 sa 112

fil-fond tal-Birgu wahdu. Fuq il-fond tal-Qawra, huwa qal li dan mikri lil certu 'Stella', u li m'ghandu xejn x'juri fuq hekk, u lanqas ma ghandu x'jaqsam. Fi kliemu, *'Intik in-numru taghha, cemplilha jigifieri mhux problema u tkellem mal-owner taghha. Jiena just, ma nafx'*.[16]

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil mart l-intimat **Carmen Camilleri**[17], li kkonfermat li sseparaw f'Novembru 2001, meta mbaghad hija baqghet fid-dar taz-zwieg, u l-intimat mar jghix ma' ommu fil-Birgu. Hija qalet li ma tafx li l-intimat kien jikri xi post Bugibba jew San Pawl il-Bahar.

L-intimat xehed bil-mezz tal-affidavit[18]. Huwa ddikjara li l-fond 5, Triq id-Dejqa, Birgu, trabbew fih huwa u hutu meta kienu zghar, u kienu joqoghdu mal-ġenituri. Huwa mbaghad izzewweg, pero' meta ssepara mar lura jghix fih ma' ommu. Fis-sena 2011, sahhet ommu bdiet sejra lura, dahlet l-isptar u kellha diversi kumplikazzjonijiet. Eventwalment, ma setghetx tqum aktar mis-sodda, u baghtuha fl-isptar San Vincenz de Paule, fejn baqghet sakemm mietet. Qal li huwa ghandu negozju ta' *confectionery* fil-Birgu, fil-fond jismu 'Old Tommy's Bar', li ilu jmexxi ghal dawn l-ahhar 38 sena, u li r-rikorrenti dan tafu sew ghaliex zewgha kien imur jixtri l-merca minghandu. Qal li ma' din ir-rikorrenti u zewgha kellu relazzjoni ta' hbiberija, ghaliex anke hu kien imur jixtri minghandhom f'Rahal Gdid. Qal ukoll li l-kera bdew jiddepozitawha wara li r-rikorrenti ma accettawx il-hlas tal-kera li offrielhom huh meta ommu kienet rikoverata. Huwa pprezenta wkoll kopja ta' abbozz, li huwa jghid li huwa l-abbozz finali tal-kuntratt ta' separazzjoni bejnu u bejn martu.[19]

L-intimat ressaq ukoll b'xhieda tieghu lil huh **Dennis Camilleri**[20], u lil **Fr. John Avellino**[21]. Dennis Camilleri ddikjara li huwa jigi hu l-intimat. Qal li, fl-ahhar ta' hajjitha, ommhom kienet marret lura u kien jiehu hsieb il-bzonnijiet taghha l-intimat. In kontroezami, qal li huwa hareg mill-post 28 sena qabel, meta zzewweg. Dak iz-zmien, minbarra ommu, kien fadal huhom iehor Emanuel fil-post, illum patri jghix f'kunvent, u mbaghad dahal l-intimat wara li ssepara minn ma' martu. Huwa kkonferma li l-omm kienet ghamlet xi sentejn rikoverata fl-isptar San Vincenz, u qatt ma regghet lura d-dar sakemm mietet. Min-naha tieghu, Fr John Avellino qal li huwa ta' mpar l-intimat, kibru u trabbew flimkien il-Birgu. Qal li jaf li kien mizzewweg, u li z-zwieg tieghu ma kompliex, u jaf ukoll li kien ghamel hafna snin jghix ma' ommu, u jiehu hsiebha huwa personalment.

---

[16] Fol. 111
[17] Ara xiehda, 26.2.2019, fol. 129 sa 130
[18] Fol. 134
[19] Fol. 136 sa 139
[20] Ara xiehda, 25.11.2019, fol. 149 sa 153
[21] Ara xiehda, 25.11.2019, fol. 154 sa 156

Qal li kien anke midhla ta' martu u uliedu, u jaf li jghix u jahdem il-Birgu, ghaliex ghandu hanut fil-pjazza tal-Birgu. Qal li jaf li ommu kienet fragli hafna fl-ahhar, kienet bil-*wheelchair* u Edwin kien jiehu hsiebha ma' hutu ghaliex huma familja maghquda. In kontroezami, Fr Avellino qal li anke fid-dar kien jidhol, meta l-omm ma kinitx tiflah u kien imur izurha, u dan qabel ma' marret San Vincenz. Dawn il-vizti kienu spissi, kien jaghmilhom fil-kwalita' tieghu ta' sacerdot li jzur lill-morda ghall-bzonnijiet spiritwali taghhom, u f'dan il-kaz kien jiftahlu l-intimat.

Ikkunsidra wkoll li:

Fis-sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti jistriehu fuq l-**art. 1531F**, u jargumentaw li ma jirrizultax pruvat, sal-livell rikjest, il-fatt allegat mill-intimat li huwa kien jghix abitwalment ma' ommu fil-fond 5, Triq id-Dejqa, Birgu, minn wara li ssepara sakemm din giet rikoverata fl-isptar San Vincenz. Jargumentaw ukoll li, ladarba din ma baqghetx tghix f'dan il-fond sakemm mietet, allura l-intimat ma jista' qatt jissodisfa r-rekwizit tal-ligi fl-**art. 1531F(i)** tal-Kodici Civili, u konsegwentement m'ghandux jedd ikompli l-kirja li kellha hi.

Min-naha tieghu, l-intimat jinsisti li huwa ghex kontinwament f'dan il-fond, l-ewwel ma' ommu, u mbaghad wahdu wara mewtha, minn mindu ssepara minn ma' martu fis-sena 2001. Huwa jistrieh fuq l-**art. 1555A(2)** biex jargumenta li l-kirja li kellha ommu ghaddiet fuqu meta din saret dipendenti ghal kollox fuq l-isptar San Vincenz, kif irrizulta li kienet filfatt, u li c-cirkostanzi finanzjarji tieghu huma tali li jissodisfaw id-dettami tal-ligi biex ikompli din il-kirja.

Jibda biex jinghad li l-argument legali tar-rikorrenti li l-intimat qatt ma jista' jkollu jedd ikompli din il-kirja ghaliex ma baqax jghix fil-fond mikri, mal-inkwilina ommu, sakemm din mietet, minhabba li snin qabel din giet rikoverata b'mod permanenti f'istituzzjoni ta' kura ghall-anzjani, mhuwiex sostenibbli fil-ligi.

Kif tajjeb argumenta l-intimat, ghal dawn ic-cirkostanzi partikolari, l-emendi bl-Att X tal-2009 introducew ukoll l-**art. 1555A** fil-Kodici Civili li jipprovdi hekk:

> **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:[22]

---

[22] Enfasi tal-Bord

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.[23]
(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.
(4) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555 jgħoddu wkoll fil-każ ta' raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jaħdmu, jew ma jaħdmux ta' missier tajjeb tal-familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati ħsara li għaliha ma tkun ingħatat ebda garanzija.
(5) F'kull wieħed mill-każijiet hawn qabel imsemmija, ħlief fil-każijiet fejn l-inkwilin jitlef il-kirja minħabba f'rikoveru f'istituzzjoni, il-kerrej hu obbligat ukoll għall-ħlas tad-danni.

Jirrizulta f'dan il-kaz li omm l-intimat Evelyn Camilleri kienet rikoverata fl-isptar San Vincenz fl-4 ta' Gunju 2013, u damet hekk rikoverata b'mod permanenti u kontinwu sat-28 ta' Marzu 2016, meta mietet.

Kif ga gie deciz minn dan il-Bord fis-sentenza **Anna Maria Falzon et vs Paul Sant et**[24]**,** 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 Evelyn Camilleri, 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. Fi kliem il-Qorti tal-Appell, meta ricentement spjegat ir-*ratio* ta' dan il-paragrafu, *'Indipendentement minn konsiderazzjonijiet kostituzzjonali, li ma humiex fil-kompetenza ta' din il-qorti, huwa prinċipju ta' interpretazzjoni li privileġġi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta. Il-jedd tal-ex-enfitewta li jikkonverti t-titolu huwa maħsub biex iħares kontra l-possibilità li dan jispiċċa bla saqaf; fejn iżda, bħal fil-każ tallum, l-exenfitewta ma għadux jeħtieġ dak is-saqaf, għax x'aktarx iva milli le l-kondizzjoni ta' saħħtu ma tħallix illi joħroġ mill-isptar jew istituzzjoni oħra fejn ikun rikoverat, cessat ratio illi s-sid jibqa' mċaħħad minn ħwejġu. Dan wara kollox huwa kompatibbli wkoll mal-prinċipju tal-interpretazzjoni konformi mad-drittijiet fondamentali.*[25]

---

[23] Enfasi tal-Bord
[24] Bord li Jirregola l-Kera, 26.3.2019 (mhux appellata)
[25] **Salvina maghrufa bhala Sylvia Xuereb vs Tessie maghrufa bhala Therese jew Tessa Camilleri**, Appell, 7.10.2019

Il-Bord irid ghalhekk issa jara jekk allura l-intimat Edwin Camilleri ghandux jedd ikompli din il-kirja tal-fond 5, Triq id-Dejqa, Birgu, 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:**
>
> 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 gej:

> **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**[26], f'cirkostanzi simili, 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 Edwin Camilleri kien qed jabita b'mod permanenti u abitwali fil-fond mertu tal-kawza meta ommu kienet rikoverata b'mod permanenti fl-isptar San Vincenz De Paule, u anqas, li ghamel dan mindu mietet ommu sal-lum. Il-Bord wasal ghal din il-konkluzjoni wara li ra li:

(i) l-uniku prova dwar l-uzu tas-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dan il-fond ressquha r-rikorrenti u tindika li l-intimat qatt ma kien registrat bhala okkupant ta' dan il-fond, u li ghall-perjodu ta' xahrejn fix-xitwa bejn 8 ta' Dicembru 2017 u 8 ta' Frar 2018, il-konsum kalkolat b'estimi mill-provditur – naturalment fuq bazi tal-uzu rikorrenti – kien ta' 14-il unit biss dawl, u l-ebda unit ta' ilma. Dawn il-kalkoli, fin-nuqqas ta' prova li turi l-maqlub, jindikaw li fil-fond ma kien qed jghix hadd b'mod abitwali u permanenti f'dawk ix-xahrejn. L-intimat ma forna ebda gustifikazzjoni ghal dan. L-istess kont juri li kien hemm arretrati qawwija, ghal perjodi precedenti, li ma thallsux; u

(ii) l-intimat naqas li jressaq l-ahjar prova dwar fejn effettivament izomm hwejgu u jircievi l-posta importanti, x'kellu u x'ghad ghandu jappartjeni lilu fil-fond mertu tal-kawza, u kif giet li mis-sena 2016 sa preciz wara li xehed ir-rapprezentant tal-Go plc, kellu registrat u attiv f'ismu servizz tat-telefon u internet f'indirizz fil-Qawra, li hu qal li huwa l-lok fejn toqghod habiba tieghu. Kien jinkombi fuq l-intimat li jressaq l-ahjar prova li

[26] Qorti tal-Appell, 8.5.2017

effettivament, dan l-arrangament sar ghar-ragunijiet li ta hu, tal-anqas bix-xiehda korroborattiva ta' din it-terza persuna. Ix-xiehda ta' Fr Avellino li jafu dejjem il-Birgu, u jghix ma' ommu, u ta' martu li taf li wara li nfirdu fl-2001 mar ingabar ma' ommu, bl-ebda mod ma jiswew biex isostnu l-allegazzjoni tieghu fir-rigward ta' dan is-servizz tat-telefonija.

Oltre dan, l-intimat naqas li jressaq l-icken prova dwar il-mezzi tieghu. Mill-atti jirrizulta li, tajjeb jew hazin, fiz-zmien rilevanti, kellu servizzi tad-dawl u l-ilma registrati f'ismu f'erba' fondi kummercjali differenti fil-Birgu. 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 jhallas €140 fix-xahar manteniment lil martu.

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-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u> [S.L. 16.11]. Is-semplici dikjarazzjonijiet fir-rigward maghmula fin-nota ta' sottomissjonijiet[27], minghajr l-icken sostenn bi provi, meta ma jirrizultax li kien hemm x'jimpedixxi lill-intimat milli jressaq dawk il-provi, ma jibbastawx, u l-Bord mhux ser jikkunsidrahom bhala tali.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u, ghall-finijiet tat-tieni talba, jipprefiggi terminu ta' tlett xhur minn meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

---

[27] Fol. 167