BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 36/2013MV

Joseph Robinich [K.I. 539336M]

Vs

Jonathan Cassar [K.I. Nru 241478M]

Illum, 8 ta' Ottubru 2021

Il-Bord;

Ra illi fir-rikors presentat fit-12 ta' April, 2013, r-rikorrent ppremetta u talab hekk;

> "Illi huwa is-sid tal-fond, ossija dar residenzjali, li jgib in-numru ufficjali 33, fi Triq il-Kurċifiss, l-Isla;

Illi dana l-fond kien mikri lid-defunt Alfred Cassar u dana versu l-kera ta' mija u ħdax-il ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€111.81) fis-sena pagabbli kull tlett xhur;

Illi l-imsemmi Alfred Cassar kien abbanduna l-istess fond u dana billi mar jirrisjedi ġewwa residenza oħra u dana sad-data tal-mewt tiegħu;

Illi effettivament għal diversi snin l-imsemmi Alfred Cassar kien qed jirrisjedi fil-fond Tudor Court 'B', Flat 4, Triq il-Baħħar, Qawra, San Pawl u dana flimkien ma ċertu Vivian Psaila;

Illi konsegwentement fid-data tal-mewt tieghu dana Alfred Cassar ma kienx qed jirrisjedi fil-fond 33, Triq il-Kurċifiss, l-Isla;

Illi wisq anqas jista jinghad illi Jonathan Cassar kien qieghed jirrisjedi flimkien ma' Alfred Cassar fid-data tal-mewt ta' dan u konsegwentement l-intimat ma jistax jitqies bhala 'kerrej' ghal finijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi ghalhekk l-intimat ma jistax jinvoka ebda titolu ta' kera naxxenti mill-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-intimat wisq anqas jista jinvoka l-protezzjoni ta' kerrej kif naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi konsegwentement l-intimat qieghed jokkupa l-fond li jgib in-numru ufficjali 33, fi Triq il-Kurċifiss, l-Isla minghajr titolu validu fil-liġi;

Illi fl-opinjoni tar-rikorrent l-intimat ma ghandu ebda eċċezzjoni xi jressaq ghat-talbiet rikorrenti;

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-raġunijiet premessi, joghġobha;

1. Tordna d-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-intimat m'għandu ebda titolu validu fil-liġi sabiex jokkupa l-fond 33, fi Triq il-Kurċifiss, l-Isla;

3. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 33, fi Triq il-Kurċifiss, l-Isla u dana fi żmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dana l-Onorabbli Bord u sabiex l-intimat jgħaddi lura lir-rikorrent l-pussess vakant tal-imsemmi fond;

Bl-ispejjes inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tat-tmintax ta' Novembru 2010, kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

Il-Bord ra n-nota ta' l-intimat tas-26 ta' April, 2013 li permezz taghha huwa kkontesta t-talba u l-procedura applikata.

Illi wara li sema' lil Jonathan Cassar jixhed u l-avukati tal-partijiet, akkorda zmien lill-intimat sabiex jipprezenta r-risposta tieghu.

Il-Bord ra r-risposta guramentata ta' l-intimat li permezz taghha huwa ecepixxa s-segwenti:

“1. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupa l-fond mertu ta’ dawn il-proceduri b’titolu validu ta’ kera u dan kif jigi pruvat waqt is-smiegh ta da nil-kaz.

2. Illi l-allegazzjonijiet kollha vantati mir-rikorrenti huwa skorretti, qarrieqa u ntizi biss sabiex icahdu lill-mittenti mid-drittijiet lilu koncessi mil-ligi.

Salv eccezzjonijiet ohra.”

Ra l-atti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta tal-21 ta’ Mejju 2021, il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti u li l-kawza tista’ tmur ghas-sentenza.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Din hija kawza fejn ir-rikorrenti *qua* sid tal-fond residenzjali 33, Triq il-Kurcifiss, Isla ghamel kontra l-intimat Jonathan Cassar ghar-ripreza tal-imsemmi fond stante li jikkontendi li l-intimat qieghed jghix fil-fond in kwistjoni minghajr titolu validu. Ir-rikorrenti jibbaza t-talba tieghu ukoll fuq il-premessa li missier l-intimat Alfred Cassar, u cioe’ l-inkwilin oroginali, ma kienx ghadu jghix fl-imsemmi fond fid-data tal-mewt tieghu ghax kien mar jghix f’fond iehor il-Qawra u wara kien dahal l-Isptar u konsegwentament l-intimat ma kienx jghix fil-fond mertu tal-kawza flimkien ma’ l-inkwilin Alfred Cassar qabel dan ta’ l-

ahhar gie nieqes. Ir-rikorrenti ghalhekk jikkontendi li l-intimat m'ghandux jedd ikompli l-kirja ta' dan il-fond wara l-mewt ta' missieru.

L-intimat da parti tieghu jikkontesta l-kawza u jinsisti li missieru qatt ma abbanduna l-fond u kien imur l-Qawra biss ghal gurnata jew tnejn. Fil-fatt missieru halla hwejgu l-Isla u kien gej u sejjer mill-Qawra. Konsegwentament ir-residenza ta' missieru baqghet il-fond fl-Isla u ghalhekk huwa jikkwalifika sabiex ai termini tal-ligi jissuccedi l-kirja stante li kien jghix ma' l-inkwilin fl-ahhar erba' snin ta' hajjet l-inkwilin.

Provi:

Joseph Robinich[1], xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjega li huwa s-sid tal-fond *de quo* li gie ghandu mill-wirt ta' ommu li mietet fi 26 ta' Dicembru, 1989 u qabel ma' din il-proprjeta' giet ghandu huwa kien jagixxi bhala prokuratur ghal ommu fuq din il-proprjeta', u kien f'kuntatt dirett mal-kerrej Alfred Cassar tant li kien ikun huwa li kien jigbor il-kera lil ommu.

Ix-xhud zied jghid li l-inkwilin Alfred Cassar kien ihallas Lm48 ekwivalenti ghal €111.81c fis-sena pagabbli kull tlett xhur u fis-sena 2004, il-mara ta' Alfred Cassar giet nieqsa u wara certu zmien dahal f'relazzjoni ma' Vivian Psaila. Kompla jghid li fis-sena 2005 mar jirrisjedi mal-habiba fil-fond 33, Flat 2, Triq il-Baħħara, Qawra. Qal li hu sar jaf b'dan ghax ghandu post kantuniera l boghod minn fejn kien qed jirrisjedi s-Sur Cassar mas-siehba tieghu, u kien jiltaqa' mieghu hemmhekk. Zied jghid li hu u l-mara tieghu jqattghu diversi xhur f'din il-villegjatura pero' ghal dawn l-ahhar snin, qieghdin joqghodu aktar ta'

[1] A folio 5-6 tal-process.

spiss peress li ghamlu ghadd ta’ operazzjonijiet u jippreferu joqghodu hemm peress li din il-villegjatura hija terran u d-dar matrimonjali ghandha hafna taraġ. Xehed illi huma ta’ spiss kienu jiltaqghu ma’ Alfred Cassar u mhux biss fis-sajf imma matul is-sena kollha.

Robinich xehed li Alfred Cassar kien stqarr mieghu li m’ghadux joqghod l-Isla izda kien kera flat gewwa l-Qawra fuq ismu biex imur joqghod mas-siehba peress li kellu xi kwistjonijiet ma’ uliedu u ghalhekk ma riedx jibqa joqghod fil-vicinanzi taghhom.

Spjega li f’Mejju 2009, Alfred Cassar gie nieqes u avvicinatu oht il-mara ta’ Alfred Cassar, u cioe’ is-Sinjura Zahra fejn din talbitu biex jaqleb il-kera u l-meters tad-dawl u l-ilma fuq Jonathan Cassar, liema talba huwa rrifjutata u nfurmaha li dan ta’ l-ahhar m’ghandux titolu validu ghax il-kera originarjament kienet tghajjat lil missieru li ma kienx baqa’ jghix f’dan il-post u ghalhekk hadd ma kellu dritt li jokkupa dan il-post izda kien lesti li jikrilu l-post b’kirja ġdida u kundizzjonijiet ġodda, pero’ s-sinjura Zahra qaltlu li m’ghandux dritt jaghmel hekk u li bilfors jkollu jaccetta lilu bhala kerrej gdid.

Spjega li lilu l-intimat qatt ma avvicinah u lanqas ghamel komunikazzjoni mieghu, hlief meta ircieva diversi cedoli bil-kera li kienet qieghda tigi ddepożitata l-Qorti. Qal li ibnu Ivor kien mar jiltaqa’ ma’ l-intimat biex jaslu ghal kompromess izda t-tentattiv falla filwaqt li kkonferma li mis-sena 2005 ‘il quddiem Alfred Cassar ma baqax jirrisjedi fil-fond mertu ta’ dan ir-rikors u li kien abbanduna l-istess.

Xehed **Ivor Robinich**[2] permezz ta' l-affidavit fejn spjega li missieru kien infurmah li s-sinjura Zahra kienet avvicinatu biex idawwar il-kera u l-meters tad-dawl fuq Jonathan Cassar u cioe' iben Alfred Cassar. Qal li missieru kien lest li jikri mill-ġdid il-fond lil Jonathan Cassar b'kera u kundizzjonijiet ġodda. Xehed li huwa kien ghamel laqgha ma' l-intimat fil-fond in kwistjoni fejn infurmah bl-intenzjoni ta' missieru u kien ulterjorament infurmah li huma kienu jafu li missieru Alfred li kien ilu ma joqghod fl-istess fond mill-2005 u li l-intimat kien joqghod ma' zitu go post iehor gewwa l-Isla. Kompla jghid li Jonathan kien qallu li se jahsibha u jkellmu lura izda qatt ma rega 'kellimhom u minkejja li cempillu biex ifakkru, dan baqa' ma kellimhomx lura.

Ix-xhud spjega li huwa kien jiltaqa' ta' spiss mas-sur Alfred Cassar kemm fit-triq kif ukoll f'hanut ta' l-ingross li jinsab vicin fejn kienu joqghodu matul is-sena peress li hu kien jghix fil-villegjatura mal-genituri tieghu b'mod permanenti, u dan ghax hu kien qieghed jissepara mal-mara u kellu jitlaq mid-dar matrimonjali tieghu. Qal li kien jiltaqa' ma' Alfred kemm wahdu kif ukoll mas-siehba tieghu.

Nhar is-16 ta' Mejju, 2013 xehed l-intimat **Jonathan Cassar**[3] li l-fond kien mikri lil missieru bhala fond residenzjali u hu stess trabba f'dan il-fond. Xehed li ommu mietet fis-sena 2000 u meta miet missieru fis-sena 2009 hu baqa' jirisjedi fil-fond inkwistjoni b'dana li l-kera waqghet fuqu. Xehed illi meta mietet ommu, missieru kien jmur mas-siehba tieghu San Pawl il-Bahar pero' hu baqa jirrisjedi fil-fond in kwistjoni u ghadu hemm sal-lum.

Kompla jghid li fil-fehma tieghu, missieru baqa' jorqod, jqum, jahsel hwejgu u l-affarijiet tieghu fil-fond in kwistjoni u meta kien imur mas-

[2] A folio 7-8 tal-process.
[3] A folio 15-16 tal-process.

siehba tieghu, kien imur ghal jumejn u jerga jmur lura d-dar. Qal li ghalih, missieru ma kienx jghix mas-siehba tieghu u l-karta ta' l-identita tieghu kienet registrata fuq il-post in kwistjoni. Spjega li meta missieru kellu jkun rikoverat l-isptar qabel mewtu, huwa ttiehed minnu u minn huh mill-Isla.

Richard Zammit[4] xehed nhar is-7 ta' Ottubru 2013 fejn spjega li ghal dawn l-ahhar 8 snin martu kellha l-ħanut bl-isem ta' RCG Confectionery fi Triq it-Turisti San Pawl il-Baħar u hu gieli kien jkun f'dan il-ħanut. Zied jghid li jaf lil Alfred li kien joqghod zewg toroq 'il boghod mill-hanut u dejjem jafu jirrisjedi hemm ma' habiba tieghu filwaqt li zied li Alfred kien klijent frekwenti u kien jkun dejjem l-ewwel klijent meta jifthu l-hanut. Qal li tant kien klijent regolari li kienu saru ħbieb. Kompla jghid li jaf li kien ghamel zmien l-isptar u sa meta ddaħħal l-isptar kien dejjem regolari fil-ħanut u jista' jikkalkula li dam jiffrekwenta l-hanut ghal madwar tlett snin qabel miet.

Nhar it-12 ta' Jannar, 2015 xehed **Rueben Bonnici**[5] in rapprezentanza ta' ARMS Limited fejn spjega li l-kont tal- fond 33, Triq il-Kurcifiss, l-Isla kien registrat mal-ARMS Ltd fuq certu Alfred Cassar sad-19 t'April tas-sena 2011 u sussegwentament kien inqaleb ghal fuq Jonathan Cassar. Xehed li ma jafx x'kienet il-procedura fis-sena 2011 pero' llum il-ġurnata sabiex isir trasferiment tal-account jehtieg li timtela formola fuq minn hiereg mill-fond ghal fuq is-sid, imbaghad timtela formola ohra minn fuq is-sid ghal fuq l-inkwilin il-gdid f'kaz illi l-fond ikun mikri u jithallas depozitu. Fil-kaz inkwistjoni Jonathan Cassar kien hallas id-depozitu rikjest.

---

[4] A folio 27-28 tal-process.
[5] A folio 46-47 tal-process.

Fil-11 ta' Mejju, 2017 ix-xhud prezenta dokumentazzjoni ulterjuri konsistenti f'kontijiet u spjega li kien sar it-trasferiment tal-meter ghal fuq l-intimat filwaqt li fis-17 ta' April, 2018 xehed li fil-kaz odjern, l-applikazzjoni giet processata minkejja li la kellha firem u wisq anqas dokumentazzjoni relevanti wara li l-impjegata ta' l-ARMS kienet talbet go ahead minghand Dr. Neville Young, li awtorizza t-transfer. Zied jghid li dak iz-zmien, l-awtorita' ma kinitx tehtieg il-firma tas-sid.

Savio Borg[6] xehed nhar it-12 ta' Jannar 2015 fejn prezenta dokument li jindika li sa mis-sena 1970 Alfred Cassar kien registrat fuq il-fond mertu ta' din il-kawza filwaqt li Jonathan Cassar kien ilu registrat fil-fond in kwistjoni minn Ottubru 1996 sal-prezent. Fis-17 ta' Otturu 2016 ix-xhud xehed li Alfred Cassar baqa' registrat fuq l-Isla sa Ottubru 2008 u f'Ottubru 2009 huwa kien registrat fi Triq l-Imgieret St. Vincent De Paule sakemm gie nieqes f'Mejju 2009.

Xehdet **Regina sive Vivienne Psaila**[7] nhar il-21 ta' Marzu 2016 fejn spjegat li hi u Alfred Cassar ma kienux *partners* izda ħbieb biss u ma kienux jghixu flimkien. Mistoqsija fejn kien jghix Alfred fl-ahhar snin ta' hajtu, hi wiegbet li kien joqghod San Pawl il-bahar limiti tal-Qawra izda d-dar tieghu kienet l-Isla. Ziedet tghid li hi kienet tmur ghandu il-Qawra imma qatt ma raqdet ghandu u qatt ma ghexet go dan l-appartament tal-Qawra ma' Alfred. Mistoqsija jekk marx ikellimha xi hadd li jigi minn Alfred Cassar dwar din il-kawza, hi wieġbet fin-negattiv u qalet li lit-tifel ta' Alfred ilha ma tarah mill-isptar.

Ix-xhud spjegat li kienet tmur fejn Alfred Cassar madwar xi darbtejn fil-gimgha il-Qawra u f'dawk il-granet kien jghix go dan il-flat. Qalet li kienet titla' dawn id-drabi ghal madwar sentejn jew tlett snin izda qatt

---

[6] A folio 57 tal-process.
[7] A folio 162-170 tal-process.

ma marret ghandu fid-dar ta' l-Isla u kienet anke gieli marret taghmel xirja fil-grocers vicin l-appartament gewwa l-Qawra.

Edwin Craus[8] xehed fis-17 t' Ottubru 2016 fejn spjega li hu kien jaf lil Alfred Cassar ghax kien jarah ghand tal-grocer u kien jarah fit-triq u jsellimlu u dan fi Triq it-Turisti, Qawra. Xehed li kien jarah spiss izda ma kienux jieqfu jitkellmu imma kienu jsellmu lil xulxin. Mistoqsi jekk jafx fejn joqghod Alfred Cassar qal li hu l-Qawra kien jarah is-sena kollha.

Ix-xhud spjega li fejn kien joqghod ezatt Alfred Cassar ma jafx pero' kien jarah spiss ghand tal-grocer u l-aktar li kien jarah kien f'xi s-7.30 a.m.

Xehed **Manwel Dalli**[9] nhar it-13 ta' Marzu 2017 fejn spjega li huwa ghandu proprjeta' gewwa Tudor Court, Triq il-Bahhara, Qawra u kien sar jaf lil Alfred Cassar ghax kienet cemplitlu agenzija tal-letting u resqulu lil Alfred Cassar, li kien interessat li jikri il-flat *long let*. Spjega li ftehmu li jikrih ghal sena bil-prezz ta' Lm 80 fix-xahar. Zied jghid li l-ftehim kien ghal *long let* u fil-fatt Cassar spicca jikri l-flat madwar 5 u 6 snin. Qal li kien jikrihulu ghal perjodu ta' 12-il xahar mbaghad jġeddu. Spjega li ghamlu kuntratt wiehed u kienu jestenduh kull tnax-il xahar.

Is-sur Dalli spjega li qatt ma gie infurmat minn Alfred Cassar jekk riedx il-flat ghal villeġjatura jew ghal residenza, imma kien interessat ghal long let u ghamillu premura. B'referenza ghall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, spjega li hu kien jircevih id-dar ghandu u mbaghad jghaddih hu lil min jikri u jhallsu hu. Imma il-kont kien ikun f'ismu.

[8] A folio 192-193 tal-process.
[9] A folio 219-236 tal-process.

Kompla jispjega li rigward pagamenti, fl-ahhar gurnata tax-xahar jew fl-ewwel tax-xahar, Alfred kien jmur l-ufficcju u jaghtih il-kera filwaqt li zied jghid li Alfred kien qallu li kellu part-time job go banka tal-lottu.

Xehed li meta Alfred kien dahal l-isptar, kien mar jarah u f'dak il-perjodu, il-kera kienet tmur thallasha Vivian Psaila, li madanakollu ma kienx jaf jekk din ta' l-ahhar kinitx tghix mieghu u wisq anqas kien jaf kienux f'relazzjoni, jaf biss li kienu hbieb. Kompla jghid li wara l-mewt ta' Alfred Cassar, Vivan baqghet thallas il-kera u baqghet tirrisjedi fih ghal madwar 3 snin wara filwaqt li zied jghid li Alfred kien iqatta' s-sena kollha fil-fond.

Kathleen Farrugia[10], impjegata ta' l-ARMS Limited xehdet fit-12 ta' Gunju, 2018 fejn spjegat li fiz-zmien li sar it-trasferiment, l-ARMS kienet taccetta li taghmel transfer mal-prezentata ta' l-ircevuta tal-kera. Xehdet li peress li l-kera kienet qieghda tithallas il-Qorti, hija kienet rreferiet il-kaz lil-legal office taghhom li kienu qalulha biex tipprocedi bit-trasferiment.

Dr. Lina Janulova[11] rapprezentanta minn Mater Dei xehdet nhar il-11 ta' Jannar 2019 fejn ezebiet dokumentazzjoni mill-file mediku ta' Alfred Cassar u li fiha b'mod partikolari juri d-dhul u r-rilaxx tieghu mill-isptar, bl-ahhar intervent kien meta ttiehed l-isptar bl-ambulanza fl-1 ta' Marzu 2009 minn San Vincenz De Paule.

Jane McKay[12] xehdet permezz ta' l-affidavit fejn spjegat li taf personalment lil familja ta' l-intimat Jonathan Cassar peress li ilha

[10] A folio 307-313 tal-process.
[11] A folio 338-343 tal-process.
[12] A folio 370 tal-process.

toqghod fi Triq il-Kurcifiss zmien twul u cioe' minn meta kienu jabitaw fiha ommu u missieru. Xehdet li l-familja Cassar ilha toqghod fil-fond Nru. 33 Triq il-Kurċifiss Senglea ghal dawn l-aħħar sittin sena u qalet ukol li tiftakar lil missier Jonathan li sal-ahhar granet ta' ħajtu kien jmur ihabbat fuq il-bieb taghha u jistaqsiha dwar jekk ic-cheque tal-pensjoni kienx wasal. Kompliet tghid li kienet tarah fit-triq taghhom ta' spiss u ma tiftakar l-ebda perjodu li fih kien hemm xi nuqqas tieghu b'mod li wiehed jista' jikkonkludi li Alfred ma kienx ghadu jirrisjedi fil-fond Nru, 33 Triq il-Kuriċifiss Senglea. Ziedet li Jonathan Cassar hi tafu jitrabba fl-istess fond u li ghadu jabita hemm sal-lum.

Mary Zahra[13] xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjegat li hija z-zija materna ta' Jonathan u naturalment taf sewwa lil Jonathan kif ukoll lilu missieru. Xehdet li hi ilha toqghod fi Triq il-Kurcifiss ghal dawn l-ahhar 60 sena u tul dan iz-zmien kollu minn dejjem tiftakar lill-genituri ta' Jonathan, lilu u lil hutu jabitaw fil-fond numru 33. Qalet li sakemm bdew jirrangaw il-fond nru. 33, kienu jabitaw maghha fil-fond 57, Triq il-Kurċifiss, l-Isla.

Ix-xhud ziedet tghid li missier Jonathan baqa' jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza anke wara il-mewt ta' ohtha u mhux l-ewwel darba li preparat l-ikel sew ghal Alfred u lil Jonathan. Qalet li Alfred baqa' joqghod hemm sal-aħħar żmien ta' ħajtu peress li kienet tarah ta' spiss fit-triq taghha, l-aktar fil-gallerija tieghu u kienet anke rat l-ambulanza wara l-bieb meta din giet sabiex tiehdu l-isptar.

L-Intimat **Jonathan Cassar**[14] xehed li hu jirrisjedi fil-fond uffiċjalment maghruf bhala 33, Triq il-Kurċifiss, l-Isla, proprjeta' tar-rikorrent li kien mikri lill-genituri tieghu izda wara l-mewt taghhom, il-fond

[13] A folio 371 tal-process.
[14] A folio 378-379 tal-process.

ghadda ghandu. Spjega li l-genituri tieghu ma kinux ghamlu testment u fiz-zmien tal-mewt ta' ommu, huh kien diga' mizzewweg u ghalhekk id-dritt ta' lokazzjoni favur ommu waqa' fuqu bil-liġi. Qal li l-istess gara meta gie nieqes missieru u ghalhekk isostni illi minn dejjem abita fil-fond in kwistjoni taht titolu validu ta' kera fejn hemm baqa' sakemm miet missieru.

Xehed li hu kien jaf li missieru kellu relazzjoni ma' certu Vivianne Psaila u kien hemm okkazjonijiet fejn qatta' xi granet fil-kumpanija taghha pero' huwa qatt ma abbanduna d-dar fejn kienu joqghodu. Spjega li missieru kien jikri wkoll post fin-naha ta' fuq ta' Malta u dan minhabba li ried li jkollu post fejn iqatta' hin fil-kumpanija tal-habiba tieghu minghajr sikkatura tieghu peress li hu kull fil-ghaxija kien ikun id-dar gewwa l-Isla filwaqt li kompla jghid li l-perjodu li missieru ma kienx jorqod id-dar, kien ikun ta' gurnata jew tnejn u dan jiddependi l-perjodu tas-sena. Xehed li missieru kien jghidlu sabiex ma jinkwetax meta hu ma jirritornax id-dar filghaxija peress li kellu fejn joqghod u kien jibqa' hemm.

L-intimat tenna li madwar sena u nofs qabel miet, missieru beda jinsa u bilkemm kien jaghrfu tant li darba kien habat mieghu l-Belt u baqa' ghaddej ghax lanqas kien gharfu u kellu jkun hu li jwaqqfu. In oltre, u ftit taz-zmien wara, huwa kien ircieva telefonata mill-Qawra fejn infurmawh li missieru mitluf u darb'ohra meta kien mitluf minn sensih u kienu marru hu u huh ghalih u haduh lura d-dar ta' l-Isla. Sussegwentament u wara dawn l-incidenti huwa ma baqax jafda lil missieru u permezz ta' l-ambulanza haduh l-isptar fejn irrizulta li kien qieghed ibaghti minn dementia. Mill-isptar kienu tawh il-parir li missieru ma kienx ta' wahdu, u ghalhekk missieru kien mar gewwa San Vincenz de Paule, fejn hemmhekk miet.

Ikkunsidra:

Il-Ligi u Gurisprudenza Applikabbli

Illi l-fatti ta' dan il-kaz jinkwadraw ruhhom fl-Art. 1555A tal-Kodici Civili; li jghid hekk:

> "1555. *Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.*
>
> *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: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-artikolu1531F: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."*

L-Artiklu 1531F, hawn fuq referit, kien jaghti t-tifsira tal-kelma "kerrej" izda dan l-Artiklu gie abolit bl-Att XXIV tal-2021.

Il-Bord se jikkunsidra wkoll l-emendi ricenti li gew fis-sehh fl-01 ta' Gunju 2021 permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, li jipprovdu hekk:

"It-tifsira 'kerrej' fl-artikolu 2 tal-Ordinanza għandha tiġi sostitwita b'dan li ġej: '1531K. Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li huwa użat kemm għal dar ta' abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali u li għalih jitħallas kera wieħed (1) biss, dan għandu jitqies bħala dar ta' abitazzjoni u għalih għandhom jgħoddu r-regoli li jirrigwardaw djar ta' abitazzjoni. Iżda għar-rigward tar-rata tal-kera, il-kera għandu jkun dak stabbilit għal fond kummerċjali kif inhu stipulat f'dan il-Kodiċi jew l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, skont liema kera huwa l-ogħla.'"

Fir-rigward ta' l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar "kerrej" tfisser ukoll: (a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni: (i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021; (ii) l-armla jew l-armel tal-kerrej: Iżda l-armla jew l-armel m'għandu l-ebda jedd li jiġi kkunsidrat kerrej jekk dan ma kienx joqgħod fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li, fil-każ ta' dan is-subparagrafu ma jkunx baqa' jgħix mal-kerrej sad-data ta' mewtu; (iii) l-aħwa tal-kerrej li jkunu komplew il-kirja in solidum flimkien miegħu: Iżda l-aħwa m'għandhom l-ebda jedd li jiġu kkunsidrati bħala kerrejja jekk dawn ma kinux joqogħdu fid-dar ta'abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li, fil-każ ta' dan is-subparagrafu ma jkunux baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta'mewtu: Iżda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att tal-2021 dwar ir-R iforma tal-Kirjiet

Residenzjali Kontrollati, l-ebda persuna li ma tkunx għadha ġiet rikonoxxuta bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni sa dik id-data ma għandha tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ħlief għal dawk li jikkwalifikaw skont is-subparagrafi (ii) u (iii):Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii),u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandhom jivvakaw l-imsemmija dar ta' abitazzjoni."

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis illi ghandu jiddetermina jekk Alfred Cassar baqax jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza bhala residenza ordinarja tieghu fi tmiem hajtu.

Illi l-Bord huwa konxju tal-fatt li fi tmiem hajtu Alfred Cassar kien qieghed jirrisjedi gewwa San Vincenz De Paule. Madanakollu, l-Bord ser jiffoka fuq il-fatt jekk qabel ma huwa gie ammess gewwa San Vincenz De Paule, kienx jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza jew gewwa l-Qawra. Dan qieghed jinghad in vista tal-fatt li f'diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell (minn sentenzi tal-Bord tal-Kera) gie deciz li meta l-inkwilin ikun rikoverat anke fid-djar tal-Anzjani huma kienu jibqgħu protetti mill-Kap. 69 u dan ma kienx jikkostitwixxi *non uso* li jintitola lis-sid jieħu lura l-proprjeta'. Fis-sentenza fl-ismijiet **"George Felice vs Gianni Cini**" deċiża fit-28 ta' Ġunju 2001 fejn intqal illi:

> *"Dawn iċ-ċirkostanzi meħuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt għalkemm (l-intimata) kienet ħarġet*

*materjalment (għax kostretta minħabba mard) mill-fond 'de quo' eppure dak il-fond baqa' dejjem ir-residenza tagħha u hija dejjem hekk żammitu. Din il-Qorti ... kellha okkażjoni riċentement tiddeċiedi każ simili għal dak preżenti fil-kawza "Lina Bonnici vs Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru 1983 fejn wara li osservat illi 'kif inhu risaput jiġri ta' spiss fost nies ta' eta' avvanzata li jkunu jgħixu waħedhom li dawn imorru, għal raġunijiet ta' saħħa, jew raġunijiet oħra, jgħixu ġewwa istitut jew sptar, jistgħu dejjem ikomplu jżommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistgħu jirritornaw fiha u illi il-fatt li dawn in-nies jgħixu għal żmien twil ġewwa sptar jew istitut ma jfissirx li għalhekk huma għandhom 'alternative accommodation' f'dak l-isptar jew istitut u li kwindi s-sid jista' jieħu lura r-residenza mikrija lilhom mingħajr ma joffri 'alternative accomodation'. ('***Mary Abela vs Joseph Camilleri'**, Qorti tal-Appell 22 ta' April 1986)."*

Illi l-Bord jaghmel referenza ghall-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili kif mizjud fis-sena 2009.

"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:

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."

Fis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar is-26 ta' Marzu 2019 fl-ismijiet **Anna Maria Falzon et vs Paul Sant e**t, inghad li 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, setghet tispicca qabel il-mewt ta' l-inkwilin, u sakemm dan kien ghadu haj, minn meta jirrizulta li din giet dipendenti ghal kollox fuq l-isptar fejn kienet qed tircievi l-kura u tirrisjedi.

Jinghad li minkejja li l-artikolu 1555A jaghmel referenza ghall-Artikolu 1531F, dan l-artikolu gie abolit permezz ta' l-Att XXIV ta' 2021, liema artikolu kien jaghti definizzjoni ta' fond residenzjali. Filfatt l-artikolu 1531F kien jghid hekk:

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 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:

...

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.

Ikkunsidra:

Illi l-principju baziku ta' kull kawza sabiex tkun success u jkollha ezitu favorevoli ghall-proponent, f'dan il-kaz ir-rikorrent, huwa illi min jallega irid jipprova.

Illi r-rikorrent ressaq diversi xhieda sabiex juri li missier l-intimat Alfred Cassar, li kien l-inkwilin originali, ma kienx ghadu jabita fil-fond mikri zmien qabel il-mewt tieghu, tant illi kien mar jghix f'fond il-Qawra.

Illi pero', dak kollu li xehdu dawn it-terzi kienu kollha assunzjonijiet taghhom. Hadd minn dawn ix-xhieda ma xehed illi kien xi habib qrib ta' Alfred Cassar u li dan kien ikkonfida fih illi huwa mar jghix definittivament il-Qawra, jew li l-fond il-Qawra ma kienx qed juzah bhala villeggjatura, jew illi huwa ma kellu l-ebda intenzjoni li jkompli jabbanduna l-fond ta' l-Isla qua residenza tieghu.

Illi sid il-fond tal-Qawra xehed illi Cassar ried Long Let. Din ix-xhieda trid tittiehed f'kuntest shih fis-sens illi x'kienet l-intenzjoni ta' Cassar li jiehu fond b'Long Let. Ir-ragunijiet setghu kienu varji izda l-aktar wahda ovvja hija dik li l-ammont ta' kera pagabbli jkun aktar moderat biex ma jinghadx ikun inqas minn fond li jinkera Short Let.

Illi li bniedem jara lill-iehor fit-triq u jsellimlu u bid-dikjarazzjoni tieghu stess, qatt ma jkun kellmu, zgur illi ma jistax jitqies li jammonta ghal xi prova li Cassar kien abbanduna r-residenza tieghu l-Isla.

L-istess jista' jinghad ghall-fatt illi bniedem imur ghand tal-grocer kmieni fil-ghodu stante illi l-bzonnijiet ta' kuljum iridu jinxtraw anke jekk wiehed ikun qieghed biss villeggjatura.

Illi ghalhekk il-Bord iqis illi dawn ix-xhieda wahedhom ma jistghux jaghmlu prova li Cassar kien telaq mir-residenza tieghu fl-Isla biex imur jghix definittivament il-Qawra.

Fir-rigward tax-xhieda tal-intimat moghtija bl-affidavit, u taz-zewg xhieda l-ohra mressqa mill-intimat illi wkoll xehdu bl-affidavit, illi rribattew pjenament ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti, dawn ma sar l-ebda kontro-ezami taghhom.

Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn ix-xhieda tal-intimat irribattew dak li intqal mix-xhieda tar-rikorrenti u gabu fix-xejn il-provi mressqa mir-rikorrenti, ma jistax jinghad li r-rikorrenti issostanzja bil-provi l-kawza tieghu.

Ikkunsidra:

Wara li l-Bord qies il-provi kollha li tressqu, il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi kollha prodotti ma jirrizultax illi l-intimat Cassar kien abbanduna r-residenza ordinarja tieghu fl-Isla.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur