



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 37/2013**

**44 Main Street Limited (C  
52042)**

**vs**

**Charlene Heussein (KI  
375183M)**

**Illum, 12 ta' Marzu, 2019**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-kumpannija rikorrenti hija s-sid tal-fond ufficjalment numerat 19 fi Triq Birkirkara San Giljan;

Illi dana l-fond kien mikri lid-defunt Joseph Pace versu l-kera annwali ta' mijja u ħamsa u tmenin Ewro (€185) li kienet titħallas bis-sena quddiem;

Illi Joseph Pace miet fit-2 ta' Awwissu 2000 u l-inkwilinat għadda f'isem martu Carmen Pace li mietet fis-17 ta' Ottubru 2009;

Illi fid-data tal-mewt tas-superstiti fost il-konjugi Pace, cine Carmen Pace, l-kumpannija rikorrenti ma hijiex infurmata li kien hemm xi persuna oħra tghix fil-fond uffiċċjalment numerat 19 fi Triq Birkirkara, San Ġiljan;

Illil-kumpannija rikorrenti hija s-sid tal-fond uffiċċjalment numerat 20 fi Triq Birkirkara, San Ġiljan;

Illi dana l-fond mikri lil certu Raymond Pace versu l-kera annwali ta' mijha u ħamsa u tmenin Ewro (€185) li kienet tithallas bis-sena quddiem;

Illi l-kumpannija rikorrenti u l-awturi tagħha qatt ma taw il-kunsens tagħhom sabiex isseħħi sullokazzjoni tal-fond u/jew čessjoni tal-inkwilinat tal-fond uffiċċjalment numerat 20 fi Triq Birkirkara, San Ġiljan u konsegwentement ma hemm ebda persuna oħra li hija legittimamente intitolata għat-titlu tal-inkwilinat tal-fond uffiċċjalment numerat 20 fi Triq Birkirkara, San Ġiljan;

Illi jekk l-imsemmi Raymond Pace miet il-kumpannija rikorrenti ma hijiex infurmata li kien hemm xi persuna oħra tghix fil-fond uffiċċjalment numerat 20 fi Triq Birkirkara, San Ġiljan;

Illi għalhekk l-intimata ma tikkwalifikax bħala “kerrej” għal finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u għalhekk l-intimata ma tistax tinvoka titlu ta’ kera naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-intimata wisq anqas tista' tinvoka l-protezzjoni ta' kerrej kif naxxenti mill-Kapitolo 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi konsewgentement l-intimata qedha tokkupa l-fond li jgħib in-numru uffiċjali 19 fi Triq Birkara, San Ĝiljan mingħajr titolu validu fil-Ligi;

Illi ukoll konsegwentement l-intimata qedha tokkupa l-fond li jgħib in-numru uffiċjali 20 fi Triq Birkirkara San Ĝiljan mingħajr titolu validu fil-Ligi;

Illi fl-opinjoni tal-kumpannija rikorrenti, l-intimata ma għandha ebda eċċeżżjoni xi tressaq għat-talbiet rikreenti;

Għaldaqstant il-kumpannija rikorrenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex għar-raġinijiet premessi, jogħġogħobha;

1. Tordna d-dispensa tas-smiegh ai terminii tal-artikolu 16A tal-Kapitolo 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-intimata ma għandha ebda titolu validu fil-Ligi sabiex tokkupa l-fond li jgħib in-numru uffiċjali 19 fi Triq Birkirkara San Ĝiljan;
3. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond li jgħib in-numru uffiċjali 19 fi Triq Birkirkara, San Ĝiljan u dana fi zmien qasir u perentorju li jiġi iffissat minn dana l-Onorabbli Bord u sabiex l-intimata tgħaddi lura lill-kumpannija rikorrenti l-pusses vakant tal-imsemmi fond;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-intimata ma għandha ebda titolu validu fil-liġi sabiex tokkupa l-fond li jgħib in-numru uffiċjali 20 fi Triq Birkirkara, San Ĝiljan;
5. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond li jgħib in-numru uffiċjali 20 fi Triq Birkirkara, San Ĝiljan u dana fi zmien qasir u perentorju li jipi iffissat minn dana l-Onorab bli Bord u sabiex l-intimata tgħaddi lura lill-kumpannija rikorrenti l-pusses vakant tal-imsemmi fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra illi l-intimata ma ppreżentat l-ebda risposta bil-miktub izda kkontestat it-talba.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet fis-seduta tas-06 ta' Marzu 2018.

Ra illi l-kawza thalliet għal-lum għas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

F'din il-kawza s-**socjeta rikorrenti tipprenmetti** illi hija s-sid tal-fond uffiċjalment numerat 19, Triq Birkirkara, San Ĝiljan, li kien mikri lid-defunt Joseph Pace versu l-kera annwali ta' mijha u ħamsa u tmenin Ewro (€ 185) li kienet titħallas kull sena bil-quddiem. Illi Joseph Pace miet fit-2 ta' Awwissu 2000 l-inkwilinat għaddha f'isem martu, li mietet fis-

17 ta' Ottubru 2009. Illi fil-mument tal-mewt ta' Carmen Pace, is-soċjeta rikorrenti ma kienitx infurmata li kien hemm xi persuna oħra tgħix f'dan il-fond.

Illi s-soċjeta rikorrenti hija s-sid ukoll tal-fond uffiċjalment numerat 20, Triq Birkirkara, San Ĝiljan. Illi dan il-fond kien mikri lil Raymond Pace versu l-kera annwali ta' mijja u ħamsa u tmenin Ewro (€ 185)

Illi s-soċjeta rikorrenti qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex isehħ sullokazzjoni tal-fond u/jew ċessjoni tal-inkwilinat tal-fond uffiċjalment innumerat 20 fi Triq Birkirkara, San Ĝiljan u konsegwentament ma hemm ebda persuna li hija legittimamente intitolata għat-titlu tal-inkwilinat tal-fond uffiċjalment innumerat 20, fi Triq Birkirkara San Ĝiljan. Illi jekk Raymond Pace miet, il-kumpanija rikorrenti ma kienitx infurmata li kien hemm xi persuna oħra tgħix fil-fond uffiċjalment innumerat 20, Triq Birkirkara, San Ĝiljan.

Illi għalhekk l-intimata ma tikkwalifikax bħala kerrej ai fini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u għalhekk l-intimata ma tistax tinvoka titolu ta' kera naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta - u għalhekk ma tistax tinvoka l-protezzjoni ta' kerrej.

Illi konsegwentament l-intimata qiegħda tokkupa l-fond 19 u 20 mingħajr titolu validu fil-ligi.

U konsegwentament talbet (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni li l-intimata ma tikkwalifikax bhala kerrej u (3) l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmija zewg fondi.

L-intimata ma resqitx risposta bil-miktub izda ikkontestat it-talbiet tas-soċjeta rikorrenti.

## Provi

Illi fl-affidavit tiegħu, **Winston Zahra** ikkonferma dak li hemm fir-rikors promotur.

L-intimata **Charlene Heussein** xehdet li hija tgħix fil-fond in kwistjoni, li hija dar waħda, b'arlogg tad-dawl wieħed, pero fuq barra hemm żewġ numri, in-numru 19 u n-numru 20. Hija għexet fil-fond bin-numru 19 li kien mikri minn missierha. Il-fond adjaċenti bin-numru 20 kien mikri lil terzi. Wara li l-kirja intemmet lil dik it-terzi, ommha marret tistaqsi lissid sabiex jikri il-fond bin-numru 20, lil ħuha Raymond Pace, li aċċetta, u b'hekk is-sitwazzjoni riżultanti kienet illi il-fond numru 19 kien mikri lill-missierha, filwaqt illi l-fond numru 20 kien mikri lil ħuha. Meta daħal fil-post numru 20 ħuha, il-fond tniffed mal-fond numru 19, bil-kunsens tas-sid, tant li s-sid bagħat il-ħaddiema tiegħu stess sabiex iniffdu. Il-kera kienet thallasha ommha, u sussegwentament bdiet thallas il-kera hija. Hiha ippreżentat ktieb tal-kera għal kull fond.

**Reuben Bonnici** mill-ARMS xehed illi hemm arlogg tad-dawl wieħed għal dawn iż-żewġ fondi, installat fil-fond 19 u ma hemmx l-ebda arlogg tad-dawl fuq il-fond 20.

**Emerinziana Agius** ippreżentat estratt mir-Registru Elettorali.

Winston Zahra xehed li l-fondi indikati fir-rikors huma proprjeta tas-soċjeta rikorrenti u li hija qatt ma tat awtorizzazzjoni lill-inkwiini sabiex issir sullokazzjoni lil terzi fir-rigward taż-żewġ fondi.

L-intimata **Charlene Heussein** ippreżentat korrispondenza mibghuta mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Soċjali u kopja tal-ktieb tal-

kera. Hija ippreżentat ukoll kopja tal-karta tal-identita tagħha li turi li hija tirrisjedi fil-fond bin-numru 19.

**Raymond Pace**, hu l-intimata, xehed illi meta kien żgħir huwa kien jgħix fil-fond numru 19 mal-ġenituri tiegħu u ma' ħutu. Ma ġenb il-fond tagħhom, numru 19, kienet toqgħod mara anzjana, fil-fond bin-numru 20. Ommu kienet talbet il-post lis-sid il-kera wara li tiġi nieqsa dik l-anzjana, u is-sid aċċetta, u ommu bdiet tikri il-fond bin-numru 20 ukoll. Illi sussegwentament ommu talbet lis-sid jekk setgħetx tniffed dawn iż-żewġ postijiet, is-sid aċċetta u bagħaż-żu haddiema tiegħu sabiex inifduh. Ommu talbet il-permess tas-sid sabiex jitneħħha l-arlogġ tad-dawl u l-ilma fil-fond numru 20, u fil-fatt l-arlogġ tneħħha, u dawn il-fondi għandhom arlogġ wieħed li jinsab fil-fond numru 19. Xehed illi l-kirja tal-fond bin-numru 20 saret fuq ismu.

### Sottomissjonijiet tal-partijiet

**Ir-rikorrenti** ittrattat li hawn si tratta minn żewġ fondi mikrija lil żewġ persuni separati. Illi l-intimata tgħid li la darba kienet intitolata tiret il-kirja ta' fond numru 19, hija kienet ukoll intitolata tiret il-kirja ta' fond numru 20 li kien mikri lil ħuha, li kien imniffdin flimkien. Meta Raymond Pace ivvakka mill-fond, huwa ma setax jissulloka għaliex id-dritt ta' sullokazzjoni huwa eskluż bil-ligi. Omm ir-rikorrenti kienet thallas il-kera taż-żewġ fondi, pero ir-rikorrenti tittratta illi dan il-fatt, u ciòe il-ħlas tal-kera, ma jagħtix titolu fuq il-fond. Lanqas ma jagħti ebda jedd fuq il-fond adjacenti il-fatt li l-fondi huma konessi. Il-fatt illi l-fond għie imniffed ma jiżnaturax mill-fatt illi dawn huma żewġ proprjetajiet separati. Ir-rikorrenti għamlet żewġ talbiet, talba għal kull fond għaliex hija tittratta l-fondi bħala separati. Ir-rikorrenti tgħid illi l-intimata qatt ma setgħet tiret il-fond numru 20. Rigward il-fond numru

19, tgħid li l-intimata kellha tiprova illi hija kienet tissodisfa l-vot tal-liġi biex tiret il-kirja.

Illi **l-intimata** tittratta illi l-proprjeta mertu tal-kawża kienet rekwiżizzjonata. Minn mindu kellha sittax-il sena l-intimata tidher tgħix fil-proprjeta numru 19. Wara li żżewġet, żewġha daħal jgħix magħha f'dak il-fond. Is-sid kien aċċetta illi dawn iż-żewġ mezzanini isiru fond wieħed.

Fir-replika tar-rikorrenti din tgħid li l-fatt li l-intimata għandha l-karta tal-identita fuq il-fond ma jagħtiha ebda titolu fuq il-fond.

### **Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord.**

Jibda sabiex jingħad minn dan il-Bord illi hawn si tratta minn zewg fondi separati u zewg kirjet distinti. Originarjament, ill-fond numru 19 kien mikri lill-ġenituri tal-intimata, waqt li l-fond numru 20 kien mikri lill-anzjana ġara tal-ġenituri tal-intimata. Sussegwentement il-kirja tal-fond numru 20 ingħatat mis-sid lil ħu l-intimata, Raymond Pace. Dawn iż-żewġ fondi gew imniffda. Dan il-bord huwa tal-fehma illi b'dan it-sniffid, il-fondi ma ġewx reżi korp wieħed. Għalhekk, għandhom jibqgħu ikkunsidrati bħala żewġ fondi separati, u dan nonostante il-fatt illi kien hemm arlogg tad-dawl wieħed fil-fond numru 19. Jidher illi dan il-fatt irrikonoxxitu l-intimati stess, u dan meta baqgħet tħallas żewġ kirjet separati għal kull fond separat.

Stabbilit dan, dan il-Bord ser jgħaddi issa biex jeżamina jekk l-intimata wirtietx il-kirja tal-fond numru 19, biex imbagħad jgħaddi biex jeżamina jekk hija wirtietx il-kirja tal-fond numru 20.

Skond il-Kapitolu 69, "kerrej" tfisser ukoll - (b) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Dan il-Bord jirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) 16/2010 AE **Katald Galea (I.D. 394634M) vs Denise Galea u għal kull interess li jista' jkollha Michelina Galea** tal-21 ta' Ottubru 2016 fejn ġie ritenut hekk Għalhekk il-Kap 69 jirrikjedi **żewġ rekwiżiti** sabiex persuna tikkwalifika bħala kerrej wara l-mewt tal-kerrej oriġinali meta dan ma jħallix warajħ armla jew armel:

- (1) ikun membru tal-familja tiegħu; u
- (2) ikun joqghod miegħu meta jmut; ...

### **Familja:**

Il-kunċett ta' "familja" mhux definit mill-Kap 69, u għalhekk għandu jittieħed fit-tifsira komuni tiegħu ...

### **Ikun joqghod miegħu meta jmut:**

(i) "Il-liġi fl-artikolu 2 ma težiġi ebda minimu ta' żmien ta' koabitazjoni biex membri tal-familja tal-inkwilin ikollhom dritt favur tagħhom għar-rilokazzjoni tal-post lokat iżda trid biss li dawn il-membri "jkunu joqghodu" (were residing) ma' l-inkwilin oriġinali."

(ii) Ir-residenza hi stat ta' fatt li trid tirriżulta mill-provi tal-każ. Fost l-oħrajn huma rilevanti biex tiġi ppruvata r-residenza:

l-irqad u mistrieħ regolari fil-fond in kwistjoni;

il-fatt li fil-fond oġġett tal-kirja jinżammu l-oġġetti personali u l-ħwejjeg ta' min jippretendi li għandu residenza

il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jgħaddi ż-żmien liberu tiegħu fejn hu jipprattika d-delizzji tiegħu u jagħmel ix-xogħol personali tiegħu  
il-fond fejn wieħed jippranza

il-fond fejn wieħed jircievi l-korrispondenza;

il-fond fejn wieħed jilqa' l-ħbieb, u fejn ħbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti.

(iii) Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta' fatti ppruvati, bħal dawk li għadhom kif issemmew, li iżda fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Għalhekk il-fatt li persuna jkollha dokumenti li prima facie jattestaw konnessjoni tagħha mal-fond, bħall-inklużjoni fir-Registru Elettorali, ir-registrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni xogħol u Taħrig mhumiex prova nkonfutabbli ta' residenza. Huwa paċifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tīgi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, iżda mhux neċċesarjament u dejjem konklussiva. Lanqas il-mobbli jew effetti oħra personali li wieħed jista' jkollu fil-fond m'huma prova sine qua non.

(iv) L-oneru tal-prova ta' l-effettiva residenza mal-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu hi fuq dak li jippretendi li hu kerrej skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69.

(v) “Fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-ligi il-kelma “toqgħod” (reside) trid titqies fis-sinifikat tagħha ordinarju, čioe li wieħed ikun joqgħod permanentament fil-post u li wieħed jikkunsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu.’

Illi fil-kaz in ezami l-intimata hija membru tal-familja tal-kerreja originali, il-konjugi Pace - u tīgi binhom - u kienet toqgħod magħhom permanentement u fiż-żmien tal-mewt tagħhom. Dan jirriżulta mix-xhieda tal-intimata u ta' lu ħuha, mill-kopja tal-karta tal-identita u mill-estratti tal-registru elettorali, Dan il-Bord josserva ukoll illi din ir-residenza tal-intimata mal-ġenituri tagħha mhux ikkонтestata mir-

riorrenti. Għalhekk ladarba teżisti l-konsangwinita' u l-abitazzjoni mal-kerrej precedenti l-mewt tiegħu, l-intimata għandha titqies bhala kerrejja tal-fond numru 19 fit-termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69.

B'hekk jingħad illi t-talbiet tas-soċjeta rikorrenti fir-rigward tal-fond numru 19 għandhom jiġu miċħuda

Dan ta' hawn fuq intqal fir-rigward tal-fond numru 19. Dan li ġej ser jintqal fir-rigward tal-fond numru 20. Raymond Pace xehed qed niġi mistoqsi il-kirja effettivament fuq min saret, saritx fuq ismi, ngħid iva, il-kirja tal-fond numru 20 saret fuq ismi. Imbagħad l-intimata xehdet Nippreciża illi l-kirja qiegħda fuqi peress illi jiena issuċedejt fiż-żewġ kirjet, il-kera tan-numru 20 li kienet fuq hija jiena nqis li qiegħda fuqi għax nitla bil-kera jien. Naqbel illi ismi ma jidher imkien f'dawn il-kopji ta' irċevuti tal-kera. Dan il-Bord josserva illi l-kirja tal-fond numru 20 saret fuq isem ħu l-intimata Raymond Pace. L-intimata tallega li hija issuċediet fid-dritt ta' din il-kirja għas-sempliċi raġuni li hija thallas il-kirja hija. Jibda sabiex jingħad illi s-sempliċi fatt illi persuna thallas il-kirja hija ma tagħtiha l-ebda jedd ta' kirja, kif tipprendi l-intimata. Jingħad ukoll illi ħu l-intimata, Raymond Pace, ma ppruvax illi huwa kellu id-dritt jissulloka l-fond numru 20 lil oħtu l-intimata wara li huwa ivvakka mill-imsemmi fond. Winston Zahra xehed li l-fondi indikati fir-rikors huma proporjeta tas-soċjeta rikorrenti u li hija qatt ma tat awtorizzazzjoni lill-inkwilini sabiex issir sullokazzjoni lil terzi fir-rigward taż-żewġ fondi. B'hekk jingħad illi ma jirriżultax illi l-kirja tal-fond numru 20 għaddiet għand l-intimata, la għax l-intimata thallas il-kera hija, la b'titolu ta' sullokazzjoni. Naturalment, il-kirja tal-fond numru 20 ma setgħetx tgħaddi b'wirt għand l-intimata (bħalma għaddha għandha l-fond numru 19) għaliex ħu l-intimata ma mietx u għalhekk hawn mhux si tratta minn wirt.

B'hekk jingħad illi t-talbiet tas-soċjeta rikorrenti fir-rigward tal-fond numru 20 għandhom jiġu milqugħha.

**Decide:**

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qiegħed jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti fir-rigward tal-fond numru dsatax (19) fi Triq Birkirkara, San Giljan, u jilqa' t-talbiet tas-socjeta rikorrenti fir-rigward tal-fond numru ghoxrin (20), Triq Birkirkara, San Giljan, biss u ghall-fini ta' zgħumbrament mill-imsemmi fond numru ghoxrin (20) Triq Birkirkara, San Giljan, qiegħed jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

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

Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur