Qorti tal-Appell
(Imħallef Anthony Ellul)

Appell numru: 64/2014/1

Joseph Montebello u Nathalie Cassar Doris Ann Benicini Marcelline Pearsall u Walter Montebello (appellat)

Vs

John Barbuto (appellant)

30 ta' Lulju, 2019.

1. B'sentenza tal-11 ta' Jannar, 2019 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddeċieda li l-intimat ma kienx *'kerrej'* skont id-definizzjoni fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 u għaldaqstant ma kellux jedd li jibqa' jgawdi l-fond 31, Triq Viani, Sliema.

2. B'rikors preżentat fit-30 ta' Jannar, 2019 ir-rikorrent appella mis-sentenza. L-aggravji jkunu li:

    i. B'riferenza għall-ewwel eċċezzjoni, id-dokumenti li ppreżentaw ir-rikorrenti ma kinux awtentikati kif irid l-artikolu 629(c) tal-Kap. 12.
    ii. Fl-atti hemm biżżejjed provi li kellhom iwasslu lill-Bord li fid-data tal-mewt ta' nannuh, l-intimat kien igħix miegħu.
    iii. Il-proviso tad-definizzjoni tal-kelma 'kerrej' f'artikolu 2 tal-Kap. 158, ma tapplikax għalih peress li l-puncto temporis rilevanti għal dik id-definizzjoni hi d-data tal-konversjoni tal-enfitewsi għal kirja.

3. Ir-rikorrenti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn il-qorti għandha tiċħad l-appell.

4. L-ewwel aggravju hu fieragħ. L-intimat isostni li d-dokumenti li ppreżentaw ir-rikorrenti ma kinux awtentakati kif irid l-artikolu 629(c) tal-Kap. 12. Mill-provi rriżulta li l-fond kien ta' Joseph Montebello u ta l-fond lil Salvatore Barbuto b'subenfitewsi temporanja, b'kuntratti tal-1 ta' Lulju 1955 u 5 ta' Awissu 1963. Salvatore Barbuto sar kerrej bis-saħħa tal-liġi meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, u beda jħallas il-kera lil Montebello (ara kopja ta' riċevuti). L-intimat

stess ippreżenta kopja taċ-ċedoli ta' depożitu li ppreżenta fil-konfront ta' John Montebello (ara fol. 150 *et seq*), kif ukoll riċevuti li Montebello kien jagħti lil nannuh meta kienet titħallas il-kera. Joseph Montebello flimkien ma' wliedu ppreżentaw il-kawża fid-9 ta' Lulju, 2014. Fil-mori tal-kawża, Montebello miet (14 ta' Marzu, 2015) intestat u wirtuh wliedu (ara affidavit ta' Marcelline Pearsall a fol. 40 u dokumenti mehmużi). L-ilment tal-intimat hu li d-dokumenti li ppreżentaw ir-rikorrenti ma kinux awtentikati. Id-dokumenti huma fotokoppja. Pero' fl-ebda stadju quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-intimat ma kkontesta jew oġġezzjona għad-dokumenti li Marcelline Pearsall ippreżentat mal-affidavit tagħha. Lanqas ma kkontesta dak li qalet, b'xi kontro-eżami jew provi oħra.

5. Jekk l-intimat kellu xi oġġezzjoni fir-rigward tad-dokumenti mehmuża mal-affidavit ta' Marcelline Pearsall, kellu jqajjimha quddiem il-Bord u mhux fi stadju tal-appell. Quddiem il-Bord kellu kull opportunita' li jitlob l-isfilz tad-dokumenti jew li jinsisti li jkunu ppreżentati kopja legali tad-dokumenti. In-nuqqas ta' oġġezzjona jista' jfisser biss li ma kienx qiegħed jikkontesta l-fatti li jirriżultaw minn dawk id-dokumenti. Għalhekk issa tard wisq biex jipprova jagħmel dak li m'għamilx fl-ewwel stadju.

6. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel aggravju.

7. Fil-meritu l-kawża tirrigwarda l-fond 31, Triq Viani, Sliema. Fond li kien mikri lil Salvatore Barbuto (in-nannu tal-intimat John Barbuto) li miet fit-28 ta' Jannar, 2013. Quddiem il-Bord l-intimat ta din l-eċċezzjoni dwar il-meritu:

> *"3. Fil-meritu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi* ***r-rispondent jiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni naxxenti mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *(stante illi l-konċessjoni oriġinali kienet waħda ta' enfitewsi illi mbagħad ġiet konvertita f'waħda ta' lokazzjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi għandhom jipprevalu fuq dawk tal-Kodiċi Ċivili u dan kemm kif espressament stipulat fl-artikolu 12 tal-imsemmi Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll a tenur tal-prinċipju lex specialis derogat lex generalis".*

8. Salvatore Barbuto kien akkwista l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja b'kuntratt tal-1 ta' Lulju, 1955 għall-perjodu ta' sbatax-il sena.

Sussegwentement fil-5 ta' Awissu 1963, l-istess Barbuto akkwista l-fond numru 32 b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena. Għalhekk il-konċessjoni kienet tiskadi **fil-5 ta' Awissu, 1980**. Fir-rigward tal-fond numru 31 il-partijiet ftehmu li jestendu l-konċessjoni għal tmien snin, xahar u ħamest ijiem. B'hekk is-subenfitewsi skadiet ukoll fis-sena 1980 u wara dakinhar, Joseph Montebello beda jirċievi l-kera sakemm kienu nfurmati li Salvatore Barbuto kien miet.

9. Joseph Barbuto, missier l-intimat, xehed li wara li mietet ommu (26 ta' Ġunju, 2006), ibnu l-intimat mar igħix ma' Salvatore Barbuto u fil-ġurnata meta miet l-inkwilin kien qiegħed igħix miegħu. Ix-xhud spjega kif:

> *"Wara l-mewt ta' missieri jiena kont ċempilt lil Charles Massa, ir-raġel ta' waħda mis-sidien, fejn kont għarraftu li missieri kien miet u li ibni John kien se jkompli jgħix f'dal-post bil-kera. Huma pero rrifjutaw li jgħarrfu lil ibni John Barbuto......"*.

10. Dwar il-meritu, l-intimat argumenta:

> *"15. Illi l-appellant jissottomettu – dan huwa l-pern tal-kwistjoni kollha – illi huwa proprju dak il-puncto temporis li għandu jiġi kkunsidrat biex jiġi eżaminat jekk inħoloqx titolu ta' lokazzjoni o meno. Meta ċ-ċens temporanju ġie konvertit f'kera bis-saħħa tal-liġi, dan sar matul il-ħajja ta' Salvino Barbuto, u ċioe' meta Salvino Barbuto kien għadu ħaj, u għalhekk il-kwistjoni tad-definizzjoni ta' 'kerrej' mogħtija bl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sens li għall-finijiet tal-artikoli 5 u 12 din ma tinkludix il-persuni li jaqgħu taħt para: (b) u (c) tad-definizzjoni, hija għal kollox irrilevanti għaliex fil-każ odjern iċ-ċens ġie konvertit f'kera matul il-ħajja ta' Salvino Barbuto, iċ-ċenswalist oriġinali, u mhux wara mewtu"*.

11. Il-qorti tosserva:

i. Is-sena 1980 kienet rilevanti għaliex fiha skadiet is-subenfitewsi u bdiet il-kirja favur Salvatore Barbuto. **Kirja li bdiet b'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Dwar dan mhemmx kontestazzjoni**.

ii. Il-fatt li kienet teżisti kirja bis-saħħa tal-liġi ma jfissirx li mal-mewt tal-inkwilin, l-intimat kien jikkwalifika bħala kerrej bi dritt li jgawdi kirja li tiġġedded *ex lege*.

12. Artikolu 2 tal-Kap. 158 jagħti definizzjoni ta' kerrej, li tinkludi:-

> *"Meta l-kerrej ma jħallix armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti miegħu jew magħha fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha"*

13. Pero' dik id-disposizzjoni fiha proviso:-

> *"Iżda għall-finijiet tal-artikoli 5, 12, 12A u 12B, 'kerrej' ma għandha tinkludi ebda waħda mill-persuni inklużi taħt il-paragrafu (b) jew (ċ) ta' din it-tifsira iżda għandha tinkludi, minflok,* ***ulied, u ħu jew oħt, il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk igħix mal-kerrej****".*

14. Skont l-artiklu 39(4) tal-Att X tal-2009, li kienet il-liġi li bih saru diversi emendi fil-liġijiet tal-kiri:-

> *"Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt tal-inkwilin* ***għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili****".*

15. Għaldaqstant, il-Bord kellu raġun japplika d-definizzjoni ta' kerrej li hemm fil-Kap. 158.

16. L-intimat hu n-neputi tal-kerrej li miet f'Awissu 2013. Għalhekk mhuwiex wieħed mill-persuni li jissemmew fil-proviso. Salvatore Barbuto kien akkwista l-kirja *ex lege* bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Meta miet ma kinux qegħdin igħixu miegħu wliedu jew ħutu li mhumiex miżżewġa. Ladarba l-intimat mhuwiex iben jew ħu l-kerrej, ma jikkwalifikax taħt id-definizzjoni ta' kerrej.

17. Mill-proviso tad-definizzjoni *'kerrej'* hu evidenti li ż-żmien meta bdiet il-kirja, fil-każ in eżami fl-1980, id-definizzjoni ta' kerrej f'artikolu 2 m'għandha l-ebda rilevanza. Dik id-definizzjoni, inkluż il-proviso, hi rilevanti meta jmut il-kerrej. Bis-saħħa ta' dik id-disposizzjoni, il-liġi tipprovdi dwar min għandu jkollu l-jedd ikompli jgawdi l-kirja *ex lege* bħala l-kerrej wara l-mewt tal-kerrej. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza ta' din il-qorti tal-11 ta' Ottubru, 2006 fl-

ismijiet **Nicola Gatt et vs Diane Borg**, fejn neputija kienet qegħda tippretendi li hi kerrej wara l-mewt tan-nannitha li kienet tikri l-fond u mietet. Il-qorti qalet:

> *"Hija t-tezi ta' l-atturi illi, trattandosi minn kirja illi, kif già inghad, taf l-origini taghha lill-artikolu 12 tal-Kap. 158, u la darba l-fatti huma kif hawn fuq esposti, il-konvenuta mal-mewt ta' nannitha ma saritx "kerrej" tal-fond in kwistjoni. Din it-tezi hija legalment fondata. Infatti dina l-Qorti ma tezitax illi tghid illi l-"kerrej" ghall-finijiet tal-kirja in ezami huwa dak illi jissemma fid-definizzjoni relativa fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 ....."*

18. Fir-rikors tal-appell l-intimat ma qal xejn li jista' jikkonvinċi lill-qorti li r-raġunament tal-Bord hu żbaljat.

19. Magħmula dawn il-konsidereazzjonijiet, issir irrilevanti dik il-parti tar-rikors tal-appell fejn l-intimat argumenta li fid-data tal-mewt ta' nannuh, kien igħix miegħu. Materja li ġustament il-Bord qatt ma kkunsidra ġialadarba fl-ewwel lok ikkunsidra jekk l-intimat kienx wieħed mill-persuni li jissemmew fil-proviso tad-definizzjoni ta' kerrej f'Kap. 158. Peress li kkonkluda li l-intimat ma kienx jidħol fid-definizzjoni ta' 'kerrej', sewwa għamel li waqaf hemm.

20. Ġialadarba fil-meritu l-aggravju tal-intimat mill-aspett ta' liġi hu limitat biss fuq l-applikazzjoni tal-proviso tad-definizzjoni ta' kerrej (ara paragrafi 15 u 16 tar-rikors tal-appell), mhemmx skop li l-qorti tikkunsidra argumenti legali oħra li saru mir-rikorrenti fit-tweġiba.

21. **<u>Konklużjoni</u>**:- Għal finijiet tal-Kap. 158 l-intimat mhuwiex kerrej u għalhekk m'għandux jedd ikompli jgawdi l-fond irrispettivament fejn kien qiegħed igħix fid-data tal-mewt ta' Salvatore Barbuto. Ir-raġunament tal-Bord u deċiżjoni huma korretti.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-appellant.

It-terminu għall-iżgumbrament li ffissa l-Bord igħaddi mil-lum.

Anthony Ellul.