MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 26/2014/1 LM

Joseph Philip Testaferrata Bonici (K.I. numru 281751M), Rita Testaferrata Bonici (K.I. numru 785852M) u Marie mart il-Perit Nicholas Bianchi (K.I. numru 759354M)
(l-appellati)

vs.

Marlene Zammit Bonett (K.I. numru 638844M) *(l-appellanta),*
Alfreda Naudi (K.I. numru 627350M)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Marlene Zammit Bonett** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta"] mis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Marzu, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mill-Bord li Jirregola l-Kera

[minn issa ʼl quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti **Joseph Philip Testaferrata Bonici, Rita Testaferrata Bonici u Marie Bianchi** [minn issa ʼl quddiem "l-appellati"], filwaqt li ffissa terminu ta' żmien xahar mid-data tas-sentenza appellata għall-fini ta' żgumbrament, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Fatti

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw l-allegata kontinwazzjoni tal-kirja tal-fond magħruf bl-isem "Villa Fringilla", Is-Saqqajja, l-Imdina, [minn issa ʼl quddiem "il-fond"] f'isem l-appellanta wara l-mewt ta' ommha n-Nobbli Lucy Bencini fit-2 ta' April, 2013. Snin ilu l-appellanta kienet iżżewwġet u marret toqgħod l-Awstralja, iżda f'dawn l-aħħar snin hija bdiet tiġi aktar u aktar spiss hawn Malta u kienet toqgħod ma' ommha fil-fond.

Mertu

3. L-appellati intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-10 ta' Marzu, 2014, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex jiddikjara li ħadd mill-intimati ma kellu d-dritt ikompli fil-lokazzjoni tal-fond wara l-mewt tan-Nobbli Lucy Bencini, u tawtorizzahom jirriprendu l-pussess tiegħu billi tordna lill-intimati jiżgumbrawh f'dak iż-żmien qasir u perentorju u taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni, u dan bl-ispejjeż kontrihom u b'riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri kontra l-intimati, li mill-ewwel ġew inġunti għas-subizzjoni, u kontra l-koeredi l-oħra.

4. L-appellanta wieġbet illi fl-ewwel lok il-Bord kien inkompetenti *ratione materiae* li jisma' l-każ, u fil-mertu li t-talbiet tal-appellati kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> ***"Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord***
>
> ***1. L-eċċezzjoni ta' l-Inkompetenza tal-Bord***
>
> *Illi dan il-Bord ser jibda sabiex jittratta l-ewwel eċċeżżjoni li tittratta in-nuqqas ta' kompetenza* rationae materiae *ta' dan il-Bord. Jiġi osservat illi fit-trattazzjoni orali tal-intimat (*a folio *170 tal-proċess) huwa iddikjara illi qiegħed jirtira din l-eċċezzjoni, però la darba din l-eċċezzjoni ma ġietx irtirata formalment, dan il-Bord xorta waħda jeħtieġlu jittrattaha u jiddeċidieha.*
>
> *Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata tgħid: "Illi fl-ewwel lok u b'mod preliminari, ibbażat fuq il-premessa tar-rikorrenti illi l-esponenti qed tokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr titolu, l-Bord li jirrevola l-kera huwa inkompetenti* "ratione materiae" *li jisma' dan il-każ;".*
>
> *L-intimata eċċepiet illi la darba r-rikorrenti qiegħed jitlob l-iżgumbrament tagħha mill-fond in meritu bażat fuq l-allegazzjoni li qegħda tokkupa l-istess mingħajr titolu, dan il-Bord mhux kompetenti* rationae materiae.
>
> ***Il-Liġi relevanti u l-ġurisprudenza relattiva***
>
> *Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża* ***<u>Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri deċiża fis-6.10.2004</u>****: "*kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tiġi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi għalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eċċezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni għall-istess talbiet".

*Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha ("**Frankie Refalo nomine vs Jazon Azzopardi et", Qorti tal-Appell, deċiża fis-7 t'Ottubru 1997)**.*

Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-każ quddiem dik il-Qorti kompetenti, u t-talba tar-rikorrenti fil-kawża odjerna hi sabiex tikkundanna lill-intimata tiżgumbra mill-fond billi qegħda tokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

*Dan il-Bord jirreferi għal sentenza ta' dan il-Bord, kif diversament ippresedut, **tal-10 ta' Ottubru, 2011 Rikors Numru. 64/2010 Il-Prim Imħallef Ermeritus Professur Hugh Harding vs Doris Zammit** fejn ġie ritenut hekk* Hija l-fehma ta' dan il-Bord għalhekk illi fejn si tratta ta' talba għal żgumbrament ta' fond li l-okkupant jibqa' jiddetjeni wara li l-kirja tkun intemmet huwa dan l-Bord li huwa kompetenti li jkun adit bil-każ u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

*Il-**Prim Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza tal-31 ta' Mejju, 2013 Ċitazzjoni Numru. 1245/2012 Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler** irreteniet hekk:*-l-Artikolu 1525 .. jgħid fost affarijiet oħra illi: "Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontrol tal-kiri tar-raba'." Illi fil-kawża fl-ismijiet "Camilleri vs International Trading Co. Ltd" deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, din l-istess Qorti qalet illi: "Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġjà ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjetà konvenuta ma jisthoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni però palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-attur li s-soċjetà konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.

Illi fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni preliminari, in oltre, ġia ġie stabbilit illi bit-twessigħ tal-kompetenza tal-Bord taħt l-emendi tal-Att X tal-2009, kull materja dwar kiri ta' fond urbani taqa' fil-kompetenza tal-Bord.

Illi l-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jipprovdi u jgħid hekk dwar il-kompetenza tal-Bord tal-Kera:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja".

Dan il-provvediment ai termini *tal-Artikolu 46 tal-istess liġi japplika għall-kirjiet li saru qabel u wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

Illi inoltre skont l-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-Bord:

> *"għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'".*

Illi dawn il-punti ġia ġew diskussi u deċiżi diversi drabi mill-Qrati tagħna, fost oħrajn fil-kawżi: ***Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, Appell Ċivili numru 116/2010/1****, deċiża 16 ta' Diċembru 2015;* ***George Muscat noe vs Anton Zammit pro et noe, Rikors Numru 110/2013****, deċiż 02 ta' Frar 2015 u* ***Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et, Qorti tal-Appell Rikors Numru 468/2012,*** *deċiża 16 ta' Diċembru 2015.*

Għaldaqstant, in linea ma dan is-suċitat tagħlim ġurisprudenzjali li dan il-Bord jadotta u jagħmel tiegħu, jingħad illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimata għandha tiġi miċħuda.

2. It-tieni eċċezzjoni

It-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimata tgħid hekk: "Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom in kwantu l-esponenti tissodisfa l-kweżiti stabbiliti fil-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni."

Illi essenzjalment allura dan il-Bord irid jara jekk l-intimata tikkwalifikax bħala kerrej u għalhekk għandhiex tkun akkordata l-protezzjoni taħt il-liġi qua kerrej.

*Dan il-Bord jirreferi għas-sentenza tal-***Qorti tal-Appell (Inferjuri) 16/2010 AE Katald Galea vs Denise Galea u għal kull interess li jista' jkollha Michelina Galea tal-21 ta' Ottubru 2016** *fejn ġie ritentut hekk:*

> "Għalhekk il-Kap 69 jirrikjedi żewġ rekwiżiti sabiex persuna tikkwalifika bħala kerrej wara l-mewt tal-kerrej oriġinali meta dan ma jħallix warajh armla jew armel:
> (1) Ikun membru tal-familja tiegħu; u
> (2) Ikun joqgħod miegħu meta jmut; ...
>
> Familja:
> Il-kunċett ta' "familja" mhux definit mill-Kap. 69, u għalhekk għandu jittieħed fit-tifsira komuni tiegħu...
> Ikun joqgħod miegħu meta jmut:
> (i) "Il-liġi fl-artikolu 2 ma teżiġi ebda minimu ta' żmien ta' koabitazzjoni biex membri tal-familja tal-inkwilin ikollhom dritt favur tagħhom għar-rilokazzjoni tal-post lokat iżda trid biss li dawn il-membri "jkunu joqgħodu" (were residing) mal-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-ħwejjeġ 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 jirċievi 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-Reġistru Elettorali, ir-reġistrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-Servizz tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xogħol u Taħriġ mhumiex prova nkonfutabbli ta' residenza. Huwa paċifiku li r-Reġistru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tiġi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, iżda mhux neċessarjament 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 tal-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-liġi il-kelma "toqgħod" (reside) trid titqies fis-sinjifikat tagħha ordinarju, ċioé li wieħed ikun joqgħod permanentament fil-post u li wieħed jikkunsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu.'

Dan il-Bord jirreferi ukoll għas-senenza ***<u>Appell (Inferjuri) tat-28 ta' Marzu, 2007 Appell Ċivili Numru 528/1998/1 Dottor Rachel Bonello noe et vs Anthony u Emanuela konjuġi Dimech</u>****, fejn ġie ritenut hekk:*

> "Bħala osservazzjoni tal-punt ta' dritt huwa manifestament deduċibbli minn dik l-istess definizzjoni illi l-liġi tirrikjedi żewġ rekwiżiti konkorrenti fil-każ li l-kerrej ma jkunx sopravvisut minn armel jew armla. Il-waħda, dik cjoe li wieħed ikun membru tal-familja, hi f'dan il-każ inkontrovertita. <u>L-oħra, dik li dan l-istess membru għandu jkun qed jirrisjedi mal-kerrej fil-mument tal-mewt tiegħu</u>, tifforma l-pern kollu tal-preżenti disputa bejn il-partijiet;
>
> Jiġi rilevat illi mhux ta' importanza l-fatt jekk sid il-fond kienx xjenti jew le minn dik il-konvivenza għaliex dak li jiswa hi l-prova tal-istess konvivenza u din taggrava dejjem fuq il-konvenut li jinvoka l-protezzjoni tal-liġi speċjali. Jekk xejn, biex jikkonvinċi illi l-allegazzjoni mill-kontroparti tal-prekarjeta ta' l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond mhix sostenibbli. Indubbjament prova bħal din hi ta' massima rilevanza biex issawwar il-konvinċiment tal-ġudikant.

*Illi jirriżulta illi l-intimata ma kenitx tgħix ma' ommha fil-mument tal-mewt tagħha. L-intimata xehdet hekk (*a folio *164 tal-proċess):*

> *Avv:* fi żmien li mietet però kont ilħaqt sifirt l-Awtralja
> *Xhud*: That's right.
> *Avv*: u fil-fatt għall-funeral tagħha ma kontx qiegħda Malta
> *Xhud:* No

Skont l-Artikolu 2 tal-Kap 69, u kif spjegat fis-suċitata ġurisprudenza, il-membru tal-familja irid ikun joqgħd mal-kerrej fi żmien tal-mewt tiegħu. Jingħad illi jinkombi fuq l-intimata illi tipprova dan. Dan ma kienx il-każ għax l-intimata ma kenitx qed tirrisjedi mal-inkwilina fil-mument tal-mewt tagħha. Inoltre, mill-fattispecie tal-kawża odjerna, ma jistax jingħad li l-intimata kienet tirrisjeda ordinarjament ma' ommha fiż-żmien tal-mewt tagħha fil-fond lokat. Mix-xhieda imressqa, dan il-Bord huwa tal-fehma li l-intimata kienet tiġi Malta għall-btajjel, u mhux għax hija stabbiliet ir-residenza ordinarja tagħha fil-fond lokat, u dan

minkejja l-fatt li hija kellha l-karta tal-identita u l-passaport Maltin. Huwa indikattiv ta' dan il-fatt illi l-intimata tirċievi l-kura medika tagħha l-Awstralja – a folio *97 tal-proċess, u mhux Malta –* a folio *138 tal-proċess li huwa dokument li juri illi l-intimata tirċievi kura medika, u mhux li tirċieviha hawn Malta. La darba ma tirriżultax ir-residenza ordinarja b'mod stabbli u permanenti tal-intimata fil-fond mikri, ma jistax jingħad illi l-intimata għandha tirċievi l-protezzjoni akkordata bil-liġi speċjali. Konsegwentement din it-tieni eċċezzjoni tal-intimata għandha wkoll tiġi miċħuda.*

Dan kollu li jingħad f'din is-sentenza għandu japplika wkoll fil-konfront tal-intimata l-oħra Alfreda Naudi li bl-ebda mod u manjiera ma kkontestat it-talbiet tar-rikorrenti u baqgħet ma dehritx quddiem il-Bord biex tirribatti t-talbiet tar-rikorrenti."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-11 ta' April, 2019, fejn filwaqt li talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka d-deċiżjoni appellata billi tiċħad it-talbiet tal-appellati, ressqet dawn iż-żewġ aggravji fejn fissret li hija ma kinitx taqbel mad-deċiżjoni tal-Bord li (i) l-imsemmi Bord kellu l-kompetenza li jisma' u li jiddeċiedi l-każ odjern; (ii) hija ma kinitx tikkwalifika bħala kerrej stante li ma kinitx għadha tirrisjedi ordinarjament fil-fond ma' ommha fil-mument tal-mewt tagħha.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati min-naħa tagħhom jilqgħu għall-appell billi jitolbu lil din il-Qorti sabiex għar-raġunijiet imfissra jogħġobha tiċħdu, u dan filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellati, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *il-Bord ma kellux il-kompetenza li jisma' u li jiddeċiedi l-każ odjern*

9. L-appellanta tibda billi tosserva li t-talba tal-appellati hija msejsa fuq il-premessa li ħadd mill-intimati m'għandu titolu fuq il-fond. Tissottometti li l-ewwel eċċezzjoni tagħha kienet li l-Bord kien inkompetenti *ratione materiae,* iżda ġiet miċħuda stante li l-emendi tal-Att X tal-2009 jipprovdu li kull materja dwar kiri ta' fondi urbani għandha taqa' fil-kompetenza tal-Bord. Hija tiċċita ampjament mis-sentenza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et *vs.* Andrew Azzopardi u Teresa sive Tessie Azzopardi** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fil-21 ta' April, 2015[1], u ssostni li l-Bord ma kellu l-ebda kompetenza fejn ir-rikorrenti jsejsu t-talba tagħhom fuq il-fatt li l-intimat m'għandux titolu. Tgħid ukoll li għall-kuntrarju, is-sentenza fl-ismijiet **Schembri *vs.* Fleri Soler** ċitata mill-Bord fis-sentenza appellata aktar kienet issaħħaħ l-argument tagħha.

10. L-appellati jilqgħu billi jissottomettu li fil-każ odjern kien jeħtieġ li l-Bord li jindaga jekk l-appellanta kinitx tikkwalifika biex tkompli fil-kirja ta' ommha, u għalhekk il-kompetenza kienet dik tal-Bord ġaladarba kien ċar li l-kwistjoni kienet tirrigwarda kirja.

[1] Cit.nru.831/2014LSO.

11. Il-Bord wara li kkunsidra l-ġurisprudenza rilevanti għall-kwistjoni tal-kompetenza tal-istess Bord u għamel tiegħu t-tagħlim ġurisprudenzjali, irrileva li huwa l-att promotur proprju li permezz tat-talbiet u tal-premessi jiddetermina l-parametri tal-ġudizzju tal-Qorti u anki l-kompetenza tagħha. Wara li għamel riferiment għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69 u tas-subartikolu 1525(1) tal-Kap. 16, il-Bord iddeċieda li jiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellanta.

12. Din il-Qorti taqbel mas-sentenza appellata dwar il-kwistjoni tal-kompetenza. Tibda billi tosserva li l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, li ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009, fejn twessgħet il-kompetenza tal-Bord, jipprovdi li dan il-Bord għandu:

> *"...l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali"*

13. Is-subartikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini jipprovdi li:

> *"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, Il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja".*

Fil-*White Paper* li kienet tittratta l-liġijiet tal-kera toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

> *"...Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat".* [2]

14. Il-Qorti tirrileva li huwa paċifikament aċċettat li *"... l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża ...".*[3] It-talba magħmula mill-appellati hija mingħajr dubju waħda marbuta sew mal-lokazzjoni tal-fond li jgħidu li l-appellata qiegħda tippretendi li <u>tkompliet</u> f'isimha, tant li fl-ewwel talba tagħhom huma jsostnu li *"...ħadd mill-intimati m'għandu dritt <u>ikompli</u> fil-lokazzjoni tal-fond inkwistjoni wara l-mewt tal-insemmija Nobbli Lucy Bencini ..."* (enfażi miżjuda). Għalhekk l-artikolu 1531(F) tal-Kap. 16 jipprovdi għal dawk il-każijiet fejn "...per*suna <u>tkompli</u> l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin*..."[4], u għalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-vertenza odjerna għandha x'taqsam mal-kiri ta' fond urban residenzjali li taqa' fil-kompetenza tal-Bord. Wara kollox hija proprju l-appellanta li qiegħda tinsisti li *"... l-esponenti tissodisfa l-kweżiti fil-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni;"* u dan ukoll għandu jittieħed inkonsiderazzjoni stante li l-kompetenza tal-Bord ma tistrieħx biss fuq it-talba tal-attur, iżda jista' jagħti l-każ ukoll li l-eċċezzjonijiet tal-konvenut jiddeterminaw il-kwistjoni tal-kompetenza.[5]

15. Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju tal-appellata mhux ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

---

[2] *Il-Ħtieġa ta' Riforma, Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni* pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali, ippubblikata f'Ġunju 2008.
[3] P.A., Cit.nru 1227/09JA, Camilleri *vs.* International Trading Co. Ltd, deċiża 31.10.11.
[4] Enfażi miżjuda minn din il-Qorti.
[5] P.A., Cit.nru 831/14LSO, Dr. Cedric Mifsud et *vs.* Andrew Azzopardi et, deċiża 21.04.15.

It-tieni aggravju: *il-Bord iddeċieda li l-appellanta ma kinitx tikkwalifika bħala kerrej*

16. L-appellanta filwaqt li tagħmel riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Kap. 69, li jipprovdi għat-tifsira tal-kelma "kerrej", tagħmel analiżi tal-provi fid-dawl tar-rekwiżiti maħsuba minn dan l-artikolu:

(i) Ma kienx hemm kontestazzjoni fir-rigward tal-ewwel rekwiżit li hija kienet membru tal-familja tal-kerrejja oriġinali Lucy Bencini, stante li hi kienet proprju t-tifla tagħha.

(ii) Il-fatt li hija ma kinitx hawn Malta fil-ġurnata li mietet ommha ma kienx ifisser li r-residenza ordinarja tagħha ma kinitx ma' ommha u fil-fatt hija kienet tqatta' madwar sitt (6) xhur fis-sena tgħix ma' ommha fil-fond. Iżda dakinhar li mietet ommha hija kienet marret iżżur lit-tifel tagħha ġewwa l-Awstralja, fejn sofriet minn attakk f'qalba u kienet bdiet tingħata l-kura hemmhekk stess, għalkemm hija kienet ukoll taħt il-kura tat-Tabib Alex Manché hawn Malta. Ħuha stess l-Kurunell Chev. Dr Raymond Bencini xehed li hija kienet urietu bl-intenzjoni li tiġi tgħix hawn Malta sa mis-sena 1998. Anki l-karta tal-identità tagħha kienet tindika l-indirizz tal-fond bħala l-indirizz tagħha u hija kienet dejjem baqgħet iżżomm il-passaport Malti. Tirrileva li ommha fit-testment tagħha kienet ħalliet il-fond lilha, filwaqt li hija ma kellha l-ebda residenza ġewwa l-Awstralja, kif kien jirriżulta mix-xhieda tagħha.

17. L-appellati filwaqt li huma wkoll jagħmlu riferiment għad-dispożizzjonijiet rilevanti tal-liġi, jirrilevaw li mill-provi rriżultaw is-segwenti fatti:

(a) fil-mument li mietet omm l-appellanta, l-istess appellanta kienet ilha nieqsa minn Malta kważi xahrejn u reġgħet lura Malta għadd ta' xhur wara;

(b) l-appellanta ma ġabet l-ebda prova sabiex turi li bejn l-2003 u l-2008 hija kienet qagħdet erba' snin hawn Malta;

(ċ) fl-artikolu li kiteb it-tifel tagħha u esebit mill-appellanta stess, kien intqal li għal numru ta' snin hija kienet għamlet kważi sitt xhur mis-sena hawn Malta, iżda xejn minn dan ma ġie kkorroborat jew konfermat bil-ġurament;

(d) l-appellanta kellha saħansitra żewġ residenzi ġewwa l-Awstralja, waħda minnhom id-dar matrimonjali tagħha ġewwa Adelaide, u l-oħra ġewwa Sydney;

(e) ma kienx jirriżulta mix-xhieda tar-rappreżentant tal-WSC u mid-dokumenti esebiti, li l-appellanta kienet reġistrata fuq l-indirizz tal-fond;

(f) rappreżentant mill-uffiċċju tar-Reġistru Elettorali xehed li l-ewwel darba li l-appellanta reġistrat għall-vot kien f'Novembru, 2013, wara l-mewt ta' ommha;

(ġ) fil-kuntratti li saru bejn 1999 u 2008, u li kopja tagħhom tinstab esebita fl-atti, l-appellanta hija dejjem indikata bħala residenti f'Adelaide, l-Awstralja;

(g) ix-xhieda ta' Frances Lanzon, ġara tal-familja li kienet tgħix fl-appartament taħt il-fond, kienet inkonsistenti u għalhekk wieħed ma setax jistrieħ fuqha.

18. Hawnhekk ukoll din il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni tal-Bord. Filwaqt li l-Bord fis-sentenza appellata ċċita fit-tul dak li qalet din il-Qorti, kif diversament

preseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Katald Galea *vs.* Denise Galea u għal kull interess li jista' jkollha Michelina Galea**[6] u anki fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Rachel Bonello noe et *vs.* Anthony u Emanuela konjuġi Dimech**[7], iddikjara li kien jirriżulta li l-appellanta ma kinitx tgħix ma' ommha fil-mument tal-mewt tagħha. Hawnhekk il-Bord għamel riferiment ukoll għax-xhieda tal-istess appellanta fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Kap. 69. Stqarr li kien jispetta lill-istess appellanta sabiex turi permezz ta' prova li hija kienet toqgħod ma' ommha fiż-żmien tal-mewt tagħha. Il-Bord qal li mill-provi kien jirriżulta li l-appellanta kienet tiġi hawn Malta għall-btajjel u mhux għaliex hija kienet stabbiliet ir-residenza ordinarja tagħha fil-fond inkwistjoni.

19. Il-Qorti tqis li t-tentattiv tal-appellanta sabiex tikkonvinċi lill-Bord u anki lil din il-Qorti li hija kienet tirrisjedi ordinarjament hawn Malta, huwa pjuttost wieħed dgħajjef. Din il-Qorti tqis li m'hemmx il-ħtieġa li ttenni mill-ġdid il-konsiderazzjonijiet li għamlet fis-sentenza fl-ismijiet **Katald Galea *vs.* Denise Galea u għal kull interess li jista' jkollha Michelina Galea**[8] fir-rigward ta' dak kollu li għandu jitqies sabiex tiġi determinata l-kwistjoni tar-residenza o meno tal-appellanta. Il-Qorti tosserva li għalkemm fl-*affidavit*[9] tagħha l-appellanta tiddikjara li *"lejn l-aħħar għaxar snin ta' ħajti jien mort ngħix ma' ommi għaliex saħħitha bdiet dejjem sejra għall-agħar u ma setgħetx tgħix waħedha",* il-provi juru mod ieħor, fosthom u tali li ma jħallu l-ebda dubju:

[6] App.Inf.16/2010AE, 21.10.16.
[7] App.Inf.528/1998, 28.03.07.
[8] *Supra.*
[9] *A fol.* 7.

(i) ħuha l-Kurunell Chev. Tabib Raymond Bencini waqt l-udjenza tas-26 ta' Frar, 2015, prodott mill-appellati xehed *"... oħti baqgħet tgħix l-Awstralja biss qabel mietet ommi oħti ġiet lura Malta u għamlet ħames xhur/sitt xhur tgħix magħha u ġiet lura biex tgħin lil ommi fl-aħħar ħinijiet ta' ħajjitha u mhux biex toqgħod lura Malta. Wara l-mewt ta' ommi Marlene reġgħet lura l-Awstralja fejn għandha żewġt itfal..."*[10]*,* għalkemm għal xi raġuni u b'mod xejn konvinċenti biddel din il-verżjoni meta waqt l-udjenza tad-29 ta' Frar, 2016,[11] huwa xehed in kontroeżami li *"... ngħid li dawk huwa skorrett għax anke minn qabel ma l-mamà tiegħi kellha bżonn l-għajnuna, oħti kienet diġà bdiet tipprepara biex tinżel tgħix hawn Malta. Ngħid ukoll illi ż-żmien ta' ħames/sitt xhur huwa ħażin għax filfatt oħti kienet ilha tipprepara biex tinżel tgħix definitvament hawn Malta għal numru ta' snin",* u dan filwaqt li ddikjara f'rieżami li *"oħti Marlene tgħix Adelaide l-Awstralja. Mistoqsi jekk oħti għandiex xi proprjetà hemmhekk, ngħid illi safejn naf jien iva, sa fejn naf jiena tgħix fid-dar tagħha hemmhekk."*

(ii) mill-kuntratti esebiti a *fol.* 36 sa 90, jirriżulta li l-appellanta kienet tgħix l-Awstralja bejn it-30.01.98 u s-27.06.05;

(iii) miċ-ċertifikat mediku a *fol.* 97 rilaxxjat mit-Tabib Joseph Massolino ġewwa l-Awstralja, jirriżulta li l-appellanta tbati minn kondizzjoni severa kardijaka. Fl-udjenza tas-16 ta' Mejju, 2016, xehdet li *"... ftit qabel minn din l-aħħar sena inqalgħuli problemi mediċi personali u minħabba f'hekk ma stajtx inkun daqshekk preżenti hawn Malta kemm xtaqt";*

---

[10] *A fol.* 32.
[11] *A fol.* 98.

(iv) l-appellanta stess waqt l-udjenza tas-16 ta' Mejju, 2016, xehdet[12] li *"...fl-aħħar għaxar snin ta' ħajjet il-mamà kont ninżel frekwentement hawn Malta u matul l-aħħar ħames snin spiċċajt ukoll illi kont nagħmel madwar sitt xhur fis-sena residenti hawn Malta flimkien mal-mamà tiegħi";*

(v) il-kopja tal-passaport[13] tal-appellanta validu minn 10 ta' Marzu, 2010 sal-10 ta' Marzu, 2020, ma jindikax meta daħlet u ħarġet minn Malta u għalhekk ma jistax jittieħed bħala prova; u

(vi) għalkemm fis-seduta tas-16 ta' Mejju, 2016, ippromettiet li fis-seduta sussegwenti hija kellha tippreżenta d-dati meta kienet hawn Malta fl-aħħar ħames snin, id-dokument li esebit a *fol.* 131 jindika biss id-dati meta daħlet u ħarġet mill-Awstralja.

20. L-appellanta waqt ix-xhieda tagħha fl-udjenza tas-16 ta' Mejju, 2016, offriet raġuni għal diversi provi oħra miġjuba mill-appellati intiżi sabiex iġibu fid-dubju l-verżjoni tagħha, u l-Qorti hawnhekk ser tagħti lix-xhieda tagħha l-benefiċċju tad-dubju. Spjegat li hija ma kinitx imniżżla fir-Reġistru Elettorali għaliex hija qatt ma kienet interessata fil-politika. Barra minn hekk ma kinitx reġistrata ma' ARMS Ltd bħala residenti fil-fond għaliex hija u ommha kienu ddeċidew li jħallu kollox kif inhu meta raw li d-differenza fil-kont kienet ser tkun waħda minima. Irrilevat li d-dar matrimonjali fl-Awstralja wara l-mewt ta' żewġha hija baqgħet iżżommha *"in trust"* għaż-żewġ uliedha. Meta spjegat li kienu nqalgħulha problemi ta' saħħa, filwaqt li qalet li dak iż-żmien hija ma setgħetx tinżel daqstant hawn Malta, enfasizzat li l-kura tagħha ħaditha hawn Malta kif ukoll fl-Awstralja. Iżda kif diġà esprimiet din il-Qorti, dan kollu jista'

---

[12] *A fol.* 105.
[13] *A fol.* 121.

jingħata biss l-benefiċċju tad-dubju u tikkunsidra li ma jistax jegħleb il-prova li saret li l-appellanta qatt ma għexet ordinarjament hawn Malta f'dawn l-aħħar snin.

21. Tenut kont tal-prinċipju legali rifless fl-artikolu 562 tal-Kap. 12 li min jallega għandu l-oneru li jipprova, il-Qorti ma tistax tqis, kif sewwa irritjena l-Bord, li l-appellanta ppruvat b'mod konvinċenti li hija intitolata tirċievi l-protezzjoni tal-liġi. Il-Qorti tgħid li ġaladarba omm l-appellanta mietet fit-2 ta' April, 2013, huma d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531(F) tal-Kap. 16 li huma applikabbli għall-każ odjern. Dan l-artikolu tal-liġi għandu termini aktar stretti mill-artikolu 2 tal-Kap. 69, u saħansitra jirrikjedi mhux biss li l-wild naturali tal-kerrej jagħmel ta' mill-inqas erba' snin mill-aħħar ħamsa qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 jgħix mal-imsemmi kerrej, iżda anki wara din id-data jibqa' jgħix miegħu sal-ġurnata tal-mewt.

22. Imma fil-każ odjern ma jirriżultax li l-appellanta kienet tirrisjedi ordinarjament fil-fond ma' ommha, għaliex fuq ammissjoni[14] tagħha stess kien biss fl-aħħar ħames snin ta' ħajjet ommha li hija kienet tqatta' sitt xhur magħha hawn Malta. Ċertament dan il-fatt waħdu wkoll ma jistax jikkonvinċi lil din il-Qorti li l-appellanta kienet qatgħet l-għeruq tagħha ġewwa l-Awstralja sabiex tgħix hawn Malta. Hija saħansitra ddikjarat fix-xhieda tagħha li anki wara l-mewt ta' ommha hija kienet damet ix-xhur l-Awstralja qabel ma ġiet Malta.[15] B'hekk l-osservazzjoni tal-Bord li l-appellanta kienet fil-fatt tiġi hawn Malta għall-btajjel u mhux għaliex hija kienet stabbiliet ir-residenza ordinarja

---

[14] *Supra.*
[15] Seduta 12.10.18 a *fol.* 165.

tagħha fil-fond lokat, hija waħda ġusta u din il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid aktar.

23. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li t-tieni aggravju tal-appellanta mhux ġustifikat u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern jitħallsu mill-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur