MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 108/2019 LM

1. Josephine Degiorgio (K.I. nru. 151168(M)) u
2. Robert Degiorgio (K.I. nru. 410560(M))
('l-appellati')

vs.

1. Maria Theresa Pace (K.I. nru. 94562(M)), u għal kull interess li jista' jkollhom: 2. Kevin Mejlaq (K.I. nru. 62490(M)), 3. Stephanie Mejlaq (K.I. 79691(M)) u 4. Christina Janette Mejlaq (K.I. nru. 76893(M)); u 5. L-Awtorità tad-Djar
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Maria Theresa Pace (K.I. nru. 94562(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta Pace']**, Kevin Mejlaq (K.I. nru.**

62490(M)), Stephanie Mejlaq (K.I. nru. 79691(M)) u **Christina Janette Mejlaq (K.I. nru. 76893(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti aħwa Mejlaq', u flimkien mal-appellanta Pace 'l-appellanti'], mis-sentenza preliminari mogħtija fis-17 ta' Marzu, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola il-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, fejn iddeċidiet billi ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tagħhom fil-konfront tat-talbiet imressqa quddiemu mir-rikorrenti **Josephine Degiorgio (K.I. nru. 151168(M))** u **Robert Degiorgio (K.I. nru. 410560(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'].

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tad-dar ta' abitazzjoni li ġġib in-numru 206 fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] proprjetà tal-appellati, liema kirja tgħajjat lill-appellanta Pace. Għandu jingħad li t-titolu ta' kera li tgawdi l-imsemmija appellanta Pace illum, kien ġie akkwistat minnha wara li l-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li hi u żewġha Anthony Meilaq kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fl-20 ta' Marzu, 1987[1], ġiet ikkonvertita permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 għall-imsemmi titolu ta' kera, u dan wara li hija kienet ukoll akkwistat in-nofs indiviż tal-konċessjoni mingħand żewġha permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni personali tagħhom tad-9 ta' Diċembru, 2004[2] fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa, fejn hija wkoll ġiet fdata bil-kura u bil-kustodja tat-tliet itfal minorenni tagħhom, illum l-appellanti aħwa Mejlaq maġġorrenni.

[1] Kopja *a fol.* 6 tal-atti tal-Bord.
[2] Kopja Dok. MTP1 *a fol.* 33.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-28 ta' Mejju, 2019, fejn talbuh:

"...sabiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u provvediment opportun:

(1) Jordna minnufih, li ssir debitu test *tal-mezzi tal-intimata Maria Theresa Pace u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158;*

(2) Jordna minnufih, li ssir debitu test *tal-mezzi l-intimati l-oħra li qed jgħixu mal-imsemmija Maria Theresa Pace u dana* ai sensi *tal-istess artikolu 12B(3)(iii);*

(3) Jiddikjara li l-ammont ta' kera tad-dar fuq deskritta għandu ikun fl-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jillikwida dan l-ammont okkorendo l-ħatra ta' periti nominadi;

*(4) Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportun, skont ir-risultanzi tat-*test *tal-mezzi u ċjoe:*

(a) <u>jekk ma jiġux sodisfati l-kriterji tat-test tal-mezzi</u>, jagħti deċiżjoni sabiex id-dar suriferita tiġi vakata fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord;

JEW

(b) <u>jekk jiġu sodisfati il-kriterji tat-test tal-mezzi</u>, jordna t-tkomplja tal-lokazzjoni relattiva bi kundizzjonijiet ġodda tenut kont ċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti;

(5) F'kull każ tikkundanna lill-intimata u uliedha (l-intimati l-oħra) iħallsu separatament, jew in solidum *bejniethom, lill-esponenti l-ammonti li jiġu hekk likwidati minn dan il-Bord, u ċjoe sija l-ammont ta' kera kif ukoll kull kumpens ieħor debitament stabbilit skont il-liġi;*

(6) F'kull każ jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu d-dar in kwistjoni fiż-żmien hekk stipulat minn dan l-istess Bord;

(7) Jagħti kull ordni li jidhrilu xieraq u opportun, in segwitu tal-konklużjonijiet tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni u sabiex jesebixxu lil dan il-Bord kull dikjarazzjoni u dokumentazzjoni awtentikata tad-dħul u l-kapital tagħhom u jissostanzjawhom f'konformità mar-"regolamenti tal-2018 dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi dwar Kirjiet li joriġinaw mill-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar).".

4. Wara li l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata bir-rikors tal-appellati, hija ntavolat risposta fil-21 ta' Awwissu, 2019 fejn qabel xejn ippremettiet li stante li hija kienet ġiet notifikata *ai termini* tal-artikolu 4 tal-Att XXVIII tal-2018, hija għandha d-dritt li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni bħala *amicus curiae,* iżda mingħajr tbati l-ispejjeż. Fil-mertu, eċċepiet li jekk l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà u dan meħud in konsiderazzjoni l-kriterji stabbiliti mil-liġi.

5. L-appellanti ppreżentaw it-tweġiba tagħhom fid-19 ta' Awwissu, 2019, fejn eċċepew is-segwenti: (a) l-appellanti aħwa Mejlaq, kollha wlied l-appellanta Pace, mhumiex leġittimi kontradittturi stante li kienet din tal-aħħar biss l-inkwilina tal-fond, għalkemm huma wkoll kienu jirrisjedu hemm; (b) kwalunkwe test tal-mezzi għandu jiġi applikat fil-konfront tal-appellanta Pace; (ċ) kwalunkwe deċiżjoni tal-Bord għandha tapplika biss fil-konfront ta' din tal-aħħar, u għalhekk għandha tiġi miċħuda t-tieni talba tal-appellati; (d) l-appellanta Pace tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk it-talba numru 4 paragrafu (a) u t-talba numru 6 tal-appellati għandhom jiġu miċħuda; (e) ma kienx minnu li l-appellanta Pace mhijiex qiegħda tieħu ħsieb il-fond; u dan bl-ispejjeż kontra l-appellati.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

"Ikkunsidra:

L-Ewwel Eċċezzjoni Preliminari: L-intimati Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christine Janette Mejlaq, ulied l-imsemmija Maria Theresa Pace ma humiex il-leġittimi kontradditturi

Illi din l-eċċezzjoni taqra hekk:

"Illi Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christine Janette Mejlaq, ulied l-imsemija Maria Theresa Pace, għalkemm sa llum għadhom jirresjiedu fil-fond mertu tar-rikors odjem, ma humiex il-leġittimi kontradditturi, u dan stante illi hija biss Maria Theresa Pace l-idonea inkwilina, ai termini tal-liġi, partikolarment l-artikolu 12 subinċiż (2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, salv kwalunkwe dritt illi jista' jkollhom 'il quddiem sabiex ikomplu fl-imsemmija kirja ai termini tal-liġi …".

Illi l-prinċipju tal-leġittimu kontradittur huwa elementari sabiex kawża tirnexxi fil-konfront tal-intimat/i.

*Illi fil-kawża deċiza mill-**Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili** Imħallef Onor. Grazio Mercieca LL.D. Rikors Nru. 989/2018 **Grace Borg vs Edward Basile et**, deċiża fit-8 t'Ottubru 2019, dik il-Qorti qalet hekk:*

> "Illi din it-tip ta' eċċezzjoni tista' tinftihem b'modi differenti. Tista' tirreferi għall-kwalità ġuridika tal-konvenut, fis-sens li dan ikun qiegħed jilqa' għat-talba attriċi billi jsostni li huwa estranju għan-negozju ġuridiku pretiż li jkun sar mill-attur billi, per eżempju, huwa ma jkunx ikkuntratta f'ismu personali imma f'isem soċjetà kummerċjali.
>
> F'kawżi kontra l-amministrazzjoni statali, tipikament kap ta' dipartiment li jiġi mħarrek isostni li ma kellux jiġi mħarrek hu imma l-kap ta' xi dipartiment ieħor inkella l-Avukat Generali.
>
> F'dan is-sens l-eċċezzjoni tittratta l-kwalità tas-suġġett ossia tal-parti – ċjoé tal-konvenut;
>
> Illi mbagħad f'sens ieħor, din l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni tolqot il-pożizzjoni tal-konvenut vis-à-vis l-oġġett tan-negozju sostantiv dedott fil-ġudizzju mill-attur;
>
> Illi l-verifika jekk il-konvenut għandux x'jaqsam man-negozju dedott kontrih fil-ġudizzju mill-attur trid issir biss fl-astratt u b'mod ipotetiku.
>
> Il-Qorti, hija u tiddelibera dwar l-eċċezzjoni, trid isserraħ biss fuq dak li l-attur jallega fid-domanda, u mhux fuq jekk fil-fatt humiex fondati; fi kliem ieħor jekk humiex veri jew le. Dan l-eżami jsir iktar tard.

> F'dan l-istadju, id-domanda tal-attur tiġi ammessa fil-konfront tal-konvenut għall-mument biss u proviżorjament - si vera sint exposita. Fi kliem ieħor il-Qorti trid tagħmel din il-mistoqsija: fil-każ li l-premessi tat-talba jew talbiet tal-attur jirriżultaw minnhom, il-konvenut għandu jwieġeb għalihom jew le?;"

*Dik il-Qorti, mbagħad għamlet referenza għas-sentenza mogħtija fil-5 t'Ottubru 2001 mill-**Qorti tal-Appell (Superjuri)** fl-ismijiet **Frankie Refalo v Jason Azzopardi** ippreseduta mill-Onor. Prim Imħallef Joseph Said Pullicino – sentenza spiss iċċitata fil-ġurisprudenza sussegwenti:*

> "Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.
>
> Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.
>
> Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.
>
> Konsidrata f'dawn it-termini, is-sentenza preliminari, li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut li hu ma kienx illeġittimu kontradittur tal-attur, tirriżulta waħda ġusta, inkwantu l-fatti kif jirriżultaw fl-eżami limitat li l-ewwel Qorti neċessarjament kellha tagħmel, kienu pjenament jiġġustifikaw l-konkluzjoni li l-konvenut

appellant kellu għalxiex jirrispondi għat-talbiet attriċi billi dawn kienu adegwatament jistabilixxu li hu kien intrometta ruħhu fin-negozju li minnu oriġinat l-azzjoni. Il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilità fuq il-konvenut appellant, hu propju l-mertu tal-kawża li għad irid jiġi epurat u deċiż.

F'dan ir-rigward il-jeddijiet ta' kull parti in kawża kienu u għadhom impreġudikati kif għadhom impreġudikati l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha avanzati mill-istess konvenut appellant li dwarhom l-ewwel Qorti għad trid tiddelibera";

Il-Qorti mbagħad għaddiet biex toħroġ l-elementi li għandhom jirriżultaw sabiex jiġi deċiż jekk parti in kawża hux leġittimu kontradittur jew le u qalet hekk:

"Illi minn din is-sentenza, kif ukoll mill-kunsiderazzjonijiet li għadha kif għamlet din il-Qorti, jistgħu jinstiltu dawn il-linji-gwida dwar kif għandha tiġi ttrattata l-eċċezzjoni li konvenut ma jkunx leġittimu kontradittur:

(1) l-unika indaġni li trid tagħmel il-Qorti hi jekk, fl-ipotesi li l-premessi tar-rikors ġuramentat tal-attur huma fondati, dawn jistgħux jolqtu lill-konvenut. Hekk per eżempju, azzjoni rivendikatorja istitwita kontra inkwilin ma tista' qatt tirnexxi anke jekk l-attur iġib l-aqwa prova li hu s-sid u għalhekk bla dubbju l-inkwilin imħarrek bħala konvenut ma jista' qatt ikun leġittimu kontradittur.

(2) kull ma jrid jiġi stabbilit hu jekk il-konvenut kienx materjalment – u għalhekk mhux legalment ukoll – parti fin-negozju traċċjat fil-premessi.

(3) id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

(4) il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilità fuq il-konvenut appellant, jibqa' impreġudikat, għax jifforma parti mill-mertu tal-kawża.

(5) illi jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-konvenut kien ġie sewwa ċċitat ma jfissirx lanqas ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom filfatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża."

Il-Każ in Eżami

Illi l-Bord huwa tal-fehma li dawn l-istess prinċipji huma applikabbli għall-każ illi għandu quddiemu.

Il-Bord iqis illi ma hemmx dubju li l-intimati Mejlaq qed jokkupaw il-fond proprjetà tas-sid u għalhekk prima facie intromettew ruħhom fil-kuntratt viġenti bejn is-sid u l-inkwilin.

Illi prima facie tali okkupazzjoni, li qed tiġi permessa mill-inkwilin allegatament mingħajr il-kunsens tas-sid, hija abbuż mid-drittijiet tal-inkwilin fil-konfront tad-drittijiet proprjetarji tas-sid.

Illi li kieku l-eċċezzjonijiet tal-intimati Mejlaq kellhom jintlaqgħu mingħajr ma l-Bord jidħol fil-mertu u jeżamina wkoll it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Mejlaq, dan jista' jwassal għal sitwazzjoni anomala fejn filwaqt illi tittieħed deċiżjoni fil-konfront tal-intimata Pace, ir-rikorrenti wara din il-proċedura tibqa' fil-posizzjoni li l-intimati Mejlaq jibqgħu jokkupaw il-fond.

Illi, in oltre, il-Bord iqis prima facie, illi li fid-dawl tal-istess eċċezzjonijiet u tas-sottomissjonijiet tal-intimati dwar l-istess, ma hemmx dubju li hemm relazzjoni bejn it-talbiet tar-rikorrenti u l-fatt illi l-intimati Mejlaq qed jokkupaw l-imsemmi fond.

Illi l-Bord iqis illi dan il-fatt inkontestat u li, del resto, dwaru qablu ż-żewġ partijiet, huwa biżżejjed biex jagħmel mill-intimati Mejlaq prima facie leġittimi kontradittturi. Dan indipendentement minn jekk fil-fatt humiex qed jokkupaw l-imsemmi fond legalment o meno.

It-Tieni Eċċezzjoni Preliminari

Din taqra hekk:

> "Illi konsegwentement kwalunkwe test tal-mezzi illi għandu jiġi applikat ai termini tal-liġi, f'dawn il-proċeduri, ghandu jiġi biss applikat fil-konfront tal-esponenti Maria Theresa Pace."
>
> Illi l-istess prinċipji applikati għall-ewwel eċċezzjoni preliminari japplikaw fil-konfront ta' din it-tieni eċċezzjoni preliminari.

It-Tielet Eċċezzjoni Preliminari

Din taqra hekk:

> "Illi konsegwentement ukoll, kwalunkwe deċiżjoni tal-Bord, għandha tapplika biss fil-konfront tal-esponenti Maria Theresa Pace, u b'mod partikolari għandha tiġi miċħuda it-tieni talba tar-rikorrenti."

Illi l-istess prinċipji applikati għall-ewwel eċċezzjoni preliminari japplikaw fil-konfront ta' din it-tielet eċċezzjoni preliminari."

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-30 ta' Marzu, 2021 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tiddeċiedi tilqa' l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tagħhom u tirrimetti l-atti lura lill-Bord sabiex dan ikompli jisma' l-kawża odjerna. Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (1) l-inkwilinat tal-fond kien għadda għand l-appellanta Pace waħedha; (2) ġaladarba l-appellanti aħwa Mejlaq jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju skont l-ewwel aggravju, it-test tal-mezzi għandu jsir biss fil-konfront tal-appellanta Pace; u (3) fid-dawl ta' dak li ntqal dwar l-aggravji l-oħra, l-ebda deċiżjoni tal-Bord m'għandha tapplika fil-konfront tal-appellanti aħwa Mejlaq.

8. L-Awtorità tad-Djar ippreżentat risposta fit-8 ta' April, 2021 fejn filwaqt li qalet li hija taqbel fis-sħiħ mar-rikors tal-appell, issottomettiet ruħha għall-ġudizzju ta' din il-Qorti.

9. L-appellati wieġbu fil-5 ta' Mejju, 2021 fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk għandha tiġi kkonfermata, filwaqt li l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati u mill-Awtorità tad-Djar.

11. L-appellanti jgħidu li fl-ewwel lok huma jħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom. Jissottomettu li jirriżulta b'mod ċar li l-inkwilinat tal-fond kien għadda għand l-appellanta Pace biss. Huma jagħmlu riferiment għall-kuntratt ta' separazzjoni esebit bħala Dok. MTP 1 mar-risposta tagħhom quddiem il-Bord, li permezz tiegħu jgħidu li Anthony Mejlaq, ir-raġel tal-appellanta Pace, kien assenja n-nofs indiviż tal-utile dominju temporanju tal-fond lill-appellanta Pace, u għalhekk meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-sena 2008, id-dritt tal-inkwilinat *ai termini* tal-para. (b) tas-subartikolu 12(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kien jappartjeni lilha biss. Filwaqt li jagħmlu wkoll riferiment għas-subartikolu 12B(1) tal-istess liġi, jirrilevaw li l-kumplament tas-subartikoli tal-artikolu 12B jipprovdu dwar il-proċedura odjerna, u għalhekk tali proċedura kienet intiża biss għal persuna li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera. Isostnu li fil-każ odjern dik il-persuna hija proprju l-appellanta Pace, minkejja li fil-fond jirrisjedu wkoll l-appellanti l-oħra wliedha. Filwaqt li jiċċitaw silta mis-sentenza appellata, l-appellanti jinsistu li fil-fehma tagħhom il-Bord kien żbaljat meta wasal għal dawk il-konklużjonijiet. Jgħidu li saħansitra s-subartikolu 12B(9) tal-Kap. 158 jipprovdi għall-eventwalità meta l-appellanti aħwa Mejlaq jikkwalifikaw bħala 'kerrej' wara l-mewt tal-kerrej preżenti, *ai termini* tal-artikolu 2 tal-Kap. 158.

Dan kien ifisser li b'hekk illum huma ma jikkwalifikawx bħala kerrejja, u għal din ir-raġuni huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Fir-rigward ta' dak li ddeċieda l-Bord dwar it-tieni eċċezzjoni tagħhom, l-appellanti jissottomettu li jekk l-ewwel aggravju tagħhom jiġi milqugħ, imbagħad it-test tal-mezzi kellu jsir biss fil-konfront tal-appellanta Pace waħedha. Filwaqt li huma jiċċitaw l-para. (iii) tal-proviso tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158, jissottomettu li l-enfażi tal-liġi huwa t-test tal-mezzi tal-kerrej, id-dħul tal-kerrej u l-kapital tal-kerrej. Fil-każ odjern il-kerrej kienet l-appellanta Pace, u b'hekk it-test tal-mezzi jirrigwarda lilha biss, kif ukoll kien rilevanti d-dħul u l-kapital tagħha biss. Dwar it-tielet eċċezzjoni kif deċiża mill-Bord, l-appellanti hawn ukoll jissottomettu li fid-dawl ta' dak li huma qalu aktar kmieni fir-rikors tal-appell tagħhom, l-ebda deċiżjoni tal-Bord m'għandha tapplika fil-konfront tal-appellanti aħwa Meilaq.

12. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha tiddikjara li hija taqbel mal-appellanti. Tissottometti li l-Bord naqas li jikkonsidra li l-konċessjoni enfitewtika kienet seħħet bejn l-appellati u l-appellanta Pace, u dan permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni tagħha, sabiex b'hekk ukoll l-eventwali inkwilinat tal-fond kien jgħajjat lilha. Tirrileva li skont l-artikolu 2 tal-Kap. 158, it-tfal jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini wara mewt l-inkwilina, u dan sakemm ikunu qegħdin jirrisjedu magħha fil-ħin tal-mewt tagħha, u dan ma kienx il-każ hawn. Tgħid li ġaladarba l-inkwilina hija l-appellanta Pace, it-test tal-mezzi għandu jsir fil-konfront tagħha biss.

13. Fir-risposta tagħhom l-appellati jissottomettu li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għaldaqstant timmerita konferma. Jispjegaw li l-appellanti aħwa

Mejlaq illum għalkemm maġġorenni, baqgħu jirrisjedu sallum mal-inkwilina l-appellanta Pace, u għalhekk kien hemm interess biżżejjed *prima facie* sabiex jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni. Isostnu li l-appellanti għandhom jiġu kkonsidrati bħala *"familja waħda"* għall-fini tal-Kap. 318, u għalhekk it-test tal-mezzi jsir ukoll fil-konfront tal-appellanti aħwa Mejlaq sabiex l-Istat ma jbatix aktar minn dak li huwa dovut jissussidja. L-appellati jikkontendu li fin-nuqqas jinħoloq żbilanċ u dikotomija bejn l-interess tas-soċjetà kif rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar u dak tal-inkwilin u dak tas-sid privat.

14. Il-Qorti tikkonsidra li l-Bord sewwa għamel meta ċaħad l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-appellanti. Wara li sewwa għaraf li l-prinċipju tal-leġittimu kontradittur huwa wieħed elementari sabiex kawża tirnexxi, il-Bord għadda sabiex iċċita sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili, fl-ismijiet **Grace Borg *vs.* Edward Basile et**[3], u anki s-sentenza ċċitata minn dik il-Qorti fl-ismijiet **Frankie Refalo *vs.* Jason Azzopardi**.[4] Filwaqt li ddikjara li l-istess prinċipji enunċjati f'dawk is-sentenzi kienu applikabbli għall-każ odjern, il-Bord irrileva li ma kienx hemm dubju li l-appellanti aħwa Mejlaq qed jokkupaw il-fond u għalhekk *prima facie* huma kienu intromettew ruħhom fil-kuntratt viġenti bejn is-sid u l-inkwilin. Il-Bord irrileva li *prima facie* l-okkupazzjoni min-naħa tal-appellanti Mejlaq kienet qiegħda tiġi permessa mill-inkwilin mingħajr kunsens tas-sid.

15. Iżda l-Qorti tqis li hawn il-Bord ma kienx korrett. Mir-rikors promotur ma jirriżultax li l-appellati qegħdin joġġezzjonaw għall-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti aħwa Mejlaq ulied l-appellanta Pace, iżda min-naħa l-oħra huma

[3] Rik. nru. 989/2018, 08.10.19.
[4] Qorti tal-Appell (Superjuri), 05.10.01.

jagħmlu ċar li t-terzi oħra fil-fond li ddaħħlu hemm mill-appellanta Pace, qegħdin hemm mingħajr kunsens tagħhom. Għalhekk għall-kuntrarju, jidher li l-appellati aċċettaw is-sitwazzjoni kif żvolġiet maż-żmien fejn ulied l-appellanta Pace, għalkemm illum huma ta' età maġġorenni, baqgħu jirrisjedu magħha fil-fond. Barra minn hekk il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-appellati mhumiex qed jitolbu l-iżgumbrament tagħhom, anzi huma qegħdin jitolbu li jiġi applikat ukoll fil-konfront tagħhom it-test tal-mezzi *ai termini* tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158. Għalhekk il-Bord sewwa rrileva li hemm ness bejn it-talbiet tal-appellati u l-fatt li l-appellanti Mejlaq qegħdin jirrisjedu fil-fond, iżda l-Qorti tagħraf li dejjem jista' jkun hemm sitwazzjoni fiċ-ċirkostanzi fejn biss uħud jew wieħed mill-appellanti jissodisfa t-test tal-mezzi, filwaqt li l-oħrajn ifalluh.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u tiċħad l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-imsemmija appellanti, filwaqt li tirrimetti l-atti lura lill-Bord sabiex ikompli jisma' u jiddeċiedi l-każ odjern.

L-ispejjeż tal-appell odjern huma a karigu tal-appellanti u dawk tas-sentenza appellata jibqgħu kif riżervati mill-Bord għas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur