



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Adrian Chetcuti (KI 373945M) u Josephine Chetcuti (KI 279547M)

vs

Raymond Vella

Rikors Numru: 1165/2011

Illum 21 ta' April 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti prezentat fl-24 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu pprmettew hekk:

Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta. Fl-istess fond kienet tghix waheda Emanuela Vella li tigi omm il-konvenut;

Illi Emanuela Vella sfat nieqsa fid-dsatax (19) ta' Settembru 2011 meta fid-dar kienet tghix hi biss; ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom dritt li jergghu jiehdu l-pussess vakant tal-imsemmi fond gewwa numru 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta;

Illi l-konvenut huwa t-tifel tal-mejta Emanuela Vella u huwa wkoll wiehed mill-eredi taghha;

Illi għalkemm il-konvenut gie interpretat permezz ta' ittra sabiex jirritorna ċ-ċwieviet u l-pussess vakant u battal tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta, huwa baqa' inadempjenti u għalhekk kellhom jiġu ntavolati dawn il-proċeduri odjerni;

Illi l-aħwa l-oħra ulied u eredi ta' Emanuela Vella għaddew iċ-ċwieviet li kellhom tal-fond lill-atturi. Huma kellhom dawn iċ-ċwieviet għax kienu jitqassmu billi kull wiehed minnhom imur jorqod lejl ma' ommhom il-flat biex hi ma torqodx waħeda;

Illi l-iskop uniku tal-konvenut huwa li jikkapparra post ingustament u mingħajr ebda titolu;

Illi għalhekk il-konvenut qiegħed jokkupa u jzomm il-pussess tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant mingħajr ebda titolu validu skont il-liġi u b'hekk il-konvenut m'għandu l-ebda eċċezzjoni x'jissolleva kontra t-talba li qed jagħmlu kontra tiegħu r-rikorrenti;

Illi għaldaqstant jikkonkorru l-elementi kollha rikjesti bil-liġi ai termini tal-artikolu 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex din l-Onorabbli Qorti taqta u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ.

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lill-Qorti jogħgobha:

1. Taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 167 et seq. tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Tiddikjara li l-intimat konvenut qiegħed jokkupa u jzomm il-pussess tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u li ma għandu ebda jedd iżomm il-pussess tal-fond de quo;
3. Tordna l-iżgumbrament tal-intimat mil-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż kollha għall-konvenut inkluzi dawk tal-ittra bonarja datata 7 ta' Ottubru 2011.

Ra r-Risposta tal-intimat preżentata fil-25 ta' Jannar 2012 li permezz tagħha eċċepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok qed jigi eċċepit in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti in kwantu l-kawża hija waħda li tidhol fil-ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kera;
2. Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti jridu jgibu prova dwar it-titolu ta' proprjeta' esklussiv tagħhom;
3. Illi l-pretenzjonijiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2014.

Ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020.

Ra li l-atti tal-kawża ġew rimessi quddiem dan il-Bord għal deċiżjoni fuq il-mertu.

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xiehda mressqa minnhom quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tad-difensur tar-rikorrenti.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub tad-difensur tal-intimat.

Ikkunsidra li:

Il-fatti f'dan il-każ, kif riportati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza parzjali tagħha f'dan il-każ mogħtija fid-9 ta' Lulju 2020¹, huma li r-rikorrenti huma sidien ta' appartament fil-Belt Valletta, bl-indirizz 68, Flat 3, Triq il-Lvant. Dan l-appartament kien mikri lil omm l-intimat, li mietet fid-19 ta' Settembru 2011. Ir-rikorrenti jgħidu li, f'dak il-mument, l-omm biss kienet tokkupa dan l-appartament għal skop residenzjali, u jikkontendu għalhekk li għandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-appartament battal. L-intimat irrifjuta li jivvaka minn dan l-appartament, u għalhekk huma pproċedew b'kawża bil-proċedura sommarja speċjali kontra l-intimat għat-tkeċċija u l-iżgumbrament tiegħu minn dan il-fond minhabba li kien qed jokkupah mingħajr titolu. L-intimat kien eċċepixxa preliminarjament l-inkompetenza tal-Qorti ordinarja biex tisma' u tiddeċiedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, minhabba li l-kwistjoni tirrigwardja fond li, tal-anqas, kien mikri mir-rikorrenti favur omm l-intimat, awtriċi tiegħu, liema eċċezzjoni intlaqgħet bis-sentenza msemmija tal-Qorti tal-Appell, li rrimettiet l-atti lil dan il-Bord sabiex jiddeċiedi dwar il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat, u dwar it-talbiet tar-rikorrenti.

Essenzjalment, għalhekk, il-kwistjonijiet li fadallu pendent quddiemu llum dan il-Bord huma (i) jekk ir-rikorrenti rnexxielhomx jippruvaw it-titolu tagħhom dwar il-fond mertu tal-kawża; u (ii) jekk l-intimat għandux jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu dwar dan l-appartament, u għalhekk jekk fit-30 ta' Settembru 2011, meta għalaq iż-żmien tal-aħħar kiri² mgedded favur ommu Emmanuela Vella³, kienx jissodisfa r-rekwiziti tal-liġi li kienet tirregola dik il-kirja kontrollata. Huwa fil-każ biss li dan il-Bord jiddeċiedi fl-affermattiv l-ewwel kwistjoni, u fin-negattiv it-tieni kwistjoni, li jista' jgħaddi biex jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, li fadal jigu deċiżi f'din il-kawża.

¹ Ara fol. 320 et seq. tal-atti tal-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

² Sa dakinhar, l-intimat seta' jibqa' jokkupa l-appartament in kwistjoni *iure successionis*, bħala suċċessur ta' ommu Emmanuela Vella, u dana minhabba li l-kirja ma tispicċx bil-mewt tal-inkwilin, ara art. 1572 tal-Kodici Civili

³ Fol. 46 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Ikkunsidra wkoll li:

Dwar il-kwistjoni tat-titolu ta' proprjeta' tar-rikorrenti, huma pprezentaw quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili prova dwar l-akkwist minnhom, fiż-żwieg tagħhom, tal-kwota ta' 5/8 partijiet indiviżi (ħames ottavi) minn dan l-appartament b'xiri mingħand ħut ir-rikorrent Adrian Chetcuti b'att tan-Nutar Pierre Cassar tat-22 ta' Mejju 2008⁴. Inoltre, huma pprezentaw ukoll kopja ta' att ta' bejgħ ieħor pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat fl-4 ta' Awissu 1980⁵ li permezz tiegħu r-rikorrent Adrian Chetcuti kien akkwista ottava parti indiviza (1/4) minn dan il-fond mingħand ħuħ ieħor Charles Chetcuti. Fl-ahharnett, mid-denunzja tas-successjoni ta' Antonia Chetcuti, li kienet omm ir-rikorrent Adrian Chetcuti, jirriżulta li l-istess rikorrent kien wiret il-kwart indiviż (1/4) l-ieħor minn dan l-appartament mingħandha.⁶ Flimkien miegħu, kienu wirtu kwota ugwali l-bqija ta' ħutu.

Ir-rikorrenti ma ressqux l-aħjar prova li l-kwota intiera minn dan il-fond baqgħet għandhom mindu akkwistaw il-kwoti differenti, liema prova setgħet faċilment issir bir-riċerki pubbliċi fir-Registru Pubbliku u fir-Registru tal-Artijiet. Pero' dan il-Bord jidhirlu li, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, għandu jqis u jiddeciedi li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu attwali ta' proprjeta' tagħhom dwar dan l-appartament. Il-Bord qed jasal għal din il-konkluzjoni kemm għaliex m'hemmx dubju li t-titolu akkwistawh sħiħ, kemm għaliex ma jidhirx li l-ġenituri tal-intimat, sakemm kienu inkwilini huma u jokkupaw dan l-appartament u jhallsu l-kera dwaru lir-rikorrenti, kellhom xi kwistjoni magħhom dwar it-titolu tagħhom fuq dan il-fond.

Konsegwentement, dan il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti ssodisfaw l-oneru tal-prova tat-titolu tagħhom kif mitluba bit-tieni eċċezzjoni tal-intimat, liema eċċezzjoni għalhekk qed tiġi miċħuda.

⁴ Fol. 246 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

⁵ Fol. 239 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

⁶ Fol. 233 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Ikkunsidra wkoll li:

Kwantu ghat-tielet eċċezzjoni tal-intimat, u cioe li għandu titolu tajjeb ta' kiri dwar dan l-appartament, ir-rikorrent Adrian Chetcuti ddikjara fl-affidavit⁷ tiegħu li l-appartament mertu tal-kawża kien konċess mill-awturi tiegħu b' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil missier l-intimat. Jgħid ukoll li dan iċ-ċens kien sussegwentement konvertit f'kiri bis-saħħa tal-ligi, u senjatament bis-saħħa tal-**art. 12(2)(a)** tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta). Sfortunatament, ir-rikorrenti naqsu li jipproduċu kopja ta' din il-konċessjoni enfitewtika bħala l-aħjar prova ta' fatt. Mill-banda 'l oħra, dan il-fatt jinsab konfermat fid-dikjarazzjoni tar-rikorrent u ħutu fid-denunzja tas-suċċessjoni ta' ommu Antonia Chetcuti, fejn dan l-appartament, li jinsab dikjarat bħala li kien parafernali tagħha, huwa deskritt bil-kelmiet '*Flat 68/3 East Street, Valletta, given at sub-emphyteusis for 17 years @ LM60 p.a.*'⁸

Min-naħa tiegħu, l-intimat imkien ma jikkontestah dan il-fatt, għalkemm dejjem jirreferi għall-kirja li kellha ommu dwar dan l-appartament, u mkien ma jsemmi li precedentement l-appartament kien għand il-ġenituri tiegħu b'ċens. Wiehed jasal li jifhem dan in-nuqqas tiegħu, meta jqis li l-intimat kien għad kellu 4 snin fid-data meta r-rikorrenti jgħidu li bdiet dik il-konċessjoni enfitewtika, u li allura l-ġenituri tal-intimat kienu ilhom jokkupaw dan l-appartament b'kiri mindu l-intimat kellu 21 sena.

Stabbilit dan il-fatt, dan il-Bord ma jifhimx kif il-partijiet – inkluż allura r-rikorrenti – ressqu l-provi estensivi tagħhom, u bbażaw l-argumenti legali kollha, fuq id-disposizzjonijiet tal-**art. 1531F** u **1531G** tal-Kodiċi Ċivili. Jidher ċar li l-partijiet qiesu li t-titolu vantat mill-intimat jitwield mill-jedd ta' rilokazzjoni stipulat fl-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), kif kien fit-30 ta' Settembru 2011 meta skadiet il-kirja mġedda favur ommu Emanuela Vella. Effettivament, pero',

⁷ Fol. 38 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tieni paragrafu

⁸ Fol. 236

din l-analizi hija superfluwa, u dik il-ligi ma tapplikax f' dan il-każ, għaliex il-kirja li kellha omm l-intimat dwar dan l-appartament, u li skadiet fit-30 ta' Settembru 2011⁹, ma kinitx regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), imma kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) wara d-dhul fis-seħh tal-Att X tal-2009.

Huwa proprju din l-aħħar ligi [Att X tal-2009] li wiehed irid jara biex jiddetermina jekk l-intimat kellux jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu fuq dan l-appartament fit-30 ta' Settembru 2011. Huwa minnu li din il-ligi ntroduċiet l-**art. 1531F** u **1531G** fil-Kodiċi Ċivili, bir-reqwiziti godda biex persuna jkollha jedd tkompli kirja residenzjali kontrollata li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u li evidentement strahu fuqhom il-partijiet mill-bidu nett tal-kawża. Pero' d-disposizzjoni tranzitorja tal-Att X tal-2009, **art. 39(4)** kif kienet fis-seħh fit-30 ta' Settembru 2011, u kif għadha fis-seħh sallum¹⁰, tipprovdi kif ġej:

(4) Id-disposizzjonijiet tat-**Titolu IX** tat-**Taqsim**a II tat-**Tieni Ktieb** tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' cens jew sub-cens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-ligi:

Izda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħhi 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 ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili.¹¹

⁹ Għaliex sa dakinhar l-intimat seta' jkompli l-kirja *iure successionis* bhala successur ta' ommu Emanuela Vella

¹⁰ L-unika emenda li saret għall-**art. 39** tal-Att X tal-2009 kienet bl-Att V tal-2010 li zied l-**art. 39(4A)** fl-Att X tal-2009, liema zieda kienet tirrigwardja biss il-komputazzjoni taz-zidiet tal-hlas tal-kera f'kirja regolata bl-**art. 12** tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)

¹¹ Enfasi tal-Bord

Dan ifisser allura li, biex l-intimat jista' jippretendi li għandu jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu fuq l-appartament in kwistjoni, huwa kellu jipprova li fit-30 ta' Settembru 2011, huwa kien jissodisfa r-rekwiżiti tad-definizzjoni ta' 'kerrej' mogħtija dakinhar bl-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta). Fid-data imsemmija¹², dik id-definizzjoni mogħtija fl-**art. 2** kienet tgħid hekk:

"kerrej" tinkludi -

- (a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-raġel u l-mara ma kienux, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, separati legalment jew *de facto*; u
- (b) meta l-kerrej ma jhallix armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti miegħu jew magħha fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha; u
- (c) kull sullokatur dwar il-kerrej;

Iżda għall-finijiet tal-artikoli 5 u 12, "kerrej" ma għandha tinkludi ebda waħda mill-persuni inklużi taħt il-paragrafu (b) jew (c) ta' din it-tifsira iżda għandha tinkludi, minflok, ulied, u hu jew oħt, il-kerrej li ma jkunux mizzewgħa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk iġħix mal-kerrej

Biex l-intimat jista' validament jivvanta titolu ta' kiri wara l-mewt ta' ommu fuq dan l-appartament, huwa jrid jissodisfa lil dan il-Bord li fit-30 ta' Settembru 2011 (i) kien il-wild ta' Emanuela Vella; (ii) ma kienx mizzewweg; u (iii) kien jirrisjedi ma' Emanuela Vella fid-data ta' mewtha. Dawn ir-rekwiżiti huma kumulattivi u mhux alternattivi, għaliex marbuta bil-partiċella 'u'.

¹² Qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021

F'dan il-każ, m'hemmx kwistjoni li l-intimat huwa iben Emanuela Vella, li kienet il-kerreja tal-fond fid-data tal-aħħar tiġdid ta' din il-kirja, qabel ma mietet fil-kors ta' dik l-iskadenza. Mhux kontestat pero' li l-intimat huwa miżżewweġ, għalkemm separat legalment, u hekk ukoll kien fit-30 ta' Settembru 2011. Ladarba l-intimat kien miżżewweġ, huwa ma jista' qatt jissodisfa din id-definizzjoni ta' 'kerrej', u għalhekk dan il-Bord ma jhossx li għandu għalfejn jippronunzja ruħu fuq il-kwistjoni dwar jekk l-intimat kienx verament jgħix ma' ommu fid-data ta' mewtha. Kien x'kien il-każ, ladarba l-intimat jirrizulta li kien miżżewweġ, għalkemm separat legalment, fit-30 ta' Settembru 2011, huwa ma kellu ebda jedd ta' rilokazzjoni tal-appartament 68/3, Triq il-Lvant, Valletta, wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri favur ommu Emanuela Vella fl-1 ta' Lulju 2011.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawża billi filwaqt li jiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat, jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, b'dan li l-intimat qed jingħata żmien xahrejn (2) mid-data meta din is-sentenza tgħaddi f'gudikat biex jiżgombra mill-appartament 68/3, Triq il-Lvant, Valletta.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur