QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 1 ta' Gunju 2022

Numru 1

Rikors Nru. 108/2019

Josephine Degiorgio u Robert Degiorgio

vs

Maria Theresa Pace u ghall kull interess li jista' jkollhom:
Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq u
L-Awtorita tad-Djar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni maghmul mill-konvenuti Maria Theresa Pace, Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq (ritrattandi) wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-5 ta' Novembru 2021 li ikkonfermat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Marzu 2021 fejn cahdet l-ewwel tlett eccezzjonijiet ta' Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq;

Rat ir-risposta tal-Awtorita tad-Djar li qablet li hemm raguni valida ghar-ritrattazzjoni u r-rikors ta' ritrattazzjoni kellu jigi milqugh;

Rat ir-risposta ta' Josephine Degiorgio u Robert Degiorgio li sostnew preliminarjament li r-rikors ghar-ritrattazzjoni hu null u f'kull kaz ma kienx hemm raguni valida ghar-ritrattazzjoni u r-rikors ta' ritrattazzjoni kellu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li fuqha huma impernjati l-ilmenti tar-ritrattand li tghid hekk:

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

L-appellanti jghidu li fl-ewwel lok huma jhossuhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni taghhom. Jissottomettu li jirrizulta b'mod car li l-inkwilinat tal-fond kien ghadda ghand l-appellanta Pace biss. Huma jaghmlu riferiment ghall-kuntratt ta' separazzjoni esebit bhala Dok. MTP 1 mar-risposta taghhom quddiem il-Bord, li permezz tieghu jghidu li Anthony Mejlaq, ir-ragel tal-appellanta Pace, kien assenja n-nofs indiviz tal-utile dominju temporanju tal-fond lill-appellanta Pace, u ghalhekk meta ghalqet il-koncessjoni enfitewtika temporanja fis-sena 2008, id-dritt tal-inkwilinat ai termini tal-para. (b) tas-subartikolu 12(1) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kien jappartjeni lilha biss. Filwaqt li jaghmlu wkoll riferiment ghas-subartikolu 12B(1) tal-istess ligi, jirrilevaw li l-kumplament tas-subartikoli tal-artikolu 12B jipprovdu dwar il-procedura odjerna, u ghalhekk tali procedura kienet intiza biss ghal persuna li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera. Isostnu li fil-kaz odjern dik il-persuna hija proprju l-appellanta Pace, minkejja li fil-fond jirrisjedu wkoll l-appellanti l-ohra wliedha. Filwaqt li jiccitaw silta mis-sentenza appellata, l-appellanti jinsistu li fil-fehma taghhom il-Bord kien zbaljat meta wasal ghal dawk il-konkluzjonijiet. Jghidu li sahansitra s-subartikolu 12B(9) tal-Kap. 158 jipprovdi ghall-eventwalità meta l-appellanti ahwa Mejlaq jikkwalifikaw bhala 'kerrej' wara l-mewt tal-kerrej prezenti, ai termini tal-artikolu 2 tal-Kap. 158. Dan kien ifisser li b'hekk illum huma ma jikkwalifikawx bhala kerrejja, u ghal din ir-raguni huma mhumiex il-legittimi kontradittori u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Fir-rigward ta' dak li ddecieda l-Bord dwar it-tieni eccezzjoni taghhom, l-appellanti jissottomettu li jekk l-ewwel aggravju taghhom jigi milqugh, imbaghad it-test tal-mezzi kellu jsir biss fil-konfront tal-appellanta Pace wahedha. Filwaqt li huma jiccitaw l-para. (iii) tal-proviso tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158, jissottomettu li l-enfazi tal-ligi huwa t-test tal-mezzi tal-kerrej, id-dhul tal-kerrej u l-kapital tal-kerrej. Fil-kaz odjern il-kerrej kienet l-appellanta Pace, u b'hekk it-test tal-mezzi jirrigwarda lilha biss, kif ukoll kien rilevanti d-dhul u l-kapital taghha biss. Dwar it-tielet eccezzjoni kif deciza mill-Bord, l-appellanti hawn ukoll jissottomettu li fid-dawl ta' dak li huma qalu aktar kmieni fir-rikors tal-appell taghhom, l-ebda decizjoni tal-Bord m'ghandha tapplika fil-konfront tal-appellanti ahwa Meilaq.

L-Awtorità tad-Djar fir-risposta taghha tiddikjara li hija taqbel mal-appellanti. Tissottometti li l-Bord naqas li jikkonsidra li l-koncessjoni enfitewtika kienet sehhet bejn l-appellati u l-appellanta Pace, u dan permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni taghha, sabiex b'hekk ukoll l-eventwali inkwilinat tal-fond kien jghajjat lilha. Tirrileva li skont l-artikolu 2 tal-Kap. 158, it-tfal jigu rikonoxxuti bhala inkwilini wara mewt l-inkwilina, u dan sakemm ikunu qeghdin jirrisjedu maghha fil-hin tal-mewt taghha, u

dan ma kienx il-kaz hawn. Tghid li galadarba l-inkwilina hija l-appellanta Pace, it-test tal-mezzi ghandu jsir fil-konfront taghha biss.

Fir-risposta taghhom l-appellati jissottomettu li s-sentenza appellata hija wahda gusta, u ghaldaqstant timmerita konferma. Jispjegaw li l-appellanti ahwa Mejlaq illum ghalkemm maggorenni, baqghu jirrisjedu sallum mal-inkwilina l-appellanta Pace, u ghalhekk kien hemm interess bizzejjed prima facie sabiex jippartecipaw fil-proceduri odjerni. Isostnu li l-appellanti ghandhom jigu kkonsidrati bhala "familja wahda" ghall-fini tal-Kap. 318, u ghalhekk it-test tal-mezzi jsir ukoll fil-konfront tal-appellanti ahwa Mejlaq sabiex l-Istat ma jbatix aktar minn dak li huwa dovut jissussidja. L-appellati jikkontendu li fin-nuqqas jinholoq zbilanc u dikotomija bejn l-interess tas-socjetà kif rapprezentat mill-Awtorità tad-Djar u dak tal-inkwilin u dak tas-sid privat.

Il-Qorti tikkonsidra li l-Bord sewwa ghamel meta cahad l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-appellanti. Wara li sewwa gharaf li l-principju tal-legittimu kontradittur huwa wiehed elementari sabiex kawza tirnexxi, il-Bord ghadda sabiex iccita sentenza tal-Prim'Awla Qorti Civili, fl-ismijiet Grace Borg vs. Edward Basile et [Rik. nru. 989/2018, 08.10.19], u anki s-sentenza ccitata minn dik il-Qorti fl-ismijiet Frankie Refalo vs. Jason Azzopardi [Qorti tal-Appell (Superjuri), 05.10.01]. Filwaqt li ddikjara li l-istess principji enuncjati f'dawk is-sentenzi kienu applikabbli ghall-kaz odjern, il-Bord irrileva li ma kienx hemm dubju li l-appellanti ahwa Mejlaq qed jokkupaw il-fond u ghalhekk prima facie huma kienu intromettew ruhhom fil-kuntratt vigenti bejn is-sid u l-inkwilin. Il-Bord irrileva li prima facie l-okkupazzjoni min-naha tal-appellanti Mejlaq kienet qieghda tigi permessa mill-inkwilin minghajr kunsens tas-sid.

Izda l-Qorti tqis li hawn il-Bord ma kienx korrett. Mir-rikors promotur ma jirrizultax li l-appellati qeghdin joggezzjonaw ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti ahwa Mejlaq ulied l-appellanta Pace, izda min-naha l-ohra huma jaghmlu car li t-terzi ohra fil-fond li ddahhlu hemm mill-appellanta Pace, qeghdin hemm minghajr kunsens taghhom. Ghalhekk ghall-kuntrarju, jidher li l-appellati accettaw is-sitwazzjoni kif zvolgiet maz-zmien fejn ulied l-appellanta Pace, ghalkemm illum huma ta' età maggorenni, baqghu jirrisjedu maghha fil-fond. Barra minn hekk il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-appellati mhumiex qed jitolbu l-izgumbrament taghhom, anzi huma qeghdin jitolbu li jigi applikat ukoll fil-konfront taghhom it-test tal-mezzi ai termini tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158. Ghalhekk il-Bord sewwa rrileva li hemm ness bejn it-talbiet tal-appellati u l-fatt li l-appellanti Mejlaq qeghdin jirrisjedu fil-fond, izda l-Qorti taghraf li dejjem jista' jkun hemm sitwazzjoni fic-cirkostanzi fejn biss uhud jew wiehed mill-appellanti jissodisfa t-test tal-mezzi, filwaqt li l-ohrajn ifalluh.

Decide
Ghar-ragunijiet premessi l-Qorti tiddeciedi dwar l-appell tal-appellanti billi tichdu, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, u tichad l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-imsemmija appellanti, filwaqt li tirrimetti l-atti lura lill-Bord sabiex ikompli jisma' u jiddeciedi l-kaz odjern.

L-ispejjez tal-appell odjern huma a karigu tal-appellanti u dawk tas-sentenza appellata jibqghu kif rizervati mill-Bord ghas-sentenza finali.

Ikkunsidrat

L-aggravju tar-ritrattand huma s-segwenti:

1. Li saret applikazzjoni hazina tal-ligi ai termini tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12.

Jibda biex jinghad li l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 jistabilixxi illi:

> Thassir ta' sentenza ghal din ir-raguni jinghata biss meta l-qorti tapplika ligi hazina flok dik illi kienet tassew applikabbli ghall-kaz. Ma jinghatax meta l-kwistjoni tkun 'dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni' (**Konkors ta' kredituri ta' Carmelo Gauci Ltd**, App 19/05/2011)
>
> L-interpretazzjoni tal-ligi ma tistax taghti lok ghal ritrattazzjoni. Sabiex ikun hemm jedd ghal ritrattazzjoni taht din id-disposizzjoni, il-qorti trid tkun applikat disposizzjoni ta' ligi flok ohra (ara sentenza ta' din il-qorti **Bank of Valletta plc vs Carmelo Farrugia Melfar Limited et,** App 09/05/2017).

Il-Qorti ser tibda billi tqis l-eccezzjonijiet preliminari imressqa mir-ritrattati.

Fl-ewwel eccezzjoni jsostnu li r-rikors hu null ghaliex imur kontra dak li jrid l-artikolu 816 tal-Kap. 12. Dan mhux minnu. Ir-ritrattandi isemmu t-tlett eccezzjonijiet li l-Qorti tal-Appell ma laqghetx u li r-ritrattazzjoni kienet qed issir dwarhom. Ir-ritrattandi jsostnu li l-Qorti tal-Appell ghamlet zball ta' ligi skont l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 u r-ragunijiet ghaliex sar dan l-izball. Huma jirreferu wkoll ghal ligi applikabbli cioe l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 abbinat mal-artikolu 12(3) it-tielet paragrafu tal-proviso tieghu, kif ukoll id-definizzjoni ta' kerrej fl-artikolu 2 tal-Kap. 158.

Fit-tieni eccezzjoni jsostnu li mhux car jekk ir-ritrattazzjoni hix issir mit-tlett kapijiet decizi. Dan ukoll mhux minnu ghax l-istess ritrattandi jaghmlu argumenti fir-rigward tat-tlett kapi u jissottomettu illi kull eccezzjoni hi maghquda ma' ta' qabilha.

Fit-tielet eccezzjoni jghidu li l-ewwel talba hi ghal thassir tas-sentenza attakkata minghajr indikazzjoni tar-raguni fuq hiex hi imsejsa t-talba mentri t-tieni talba intiza ghall-ordni li l-appell jinstema mill-gdid qed issir ai termini tal-artikolu 811(e) u 812 cioe ordni konsegwenzjali ta' dikjarazzjoni ta' kaz ta' ritrattazzjoni. Din l-eccezzjoni wkoll ma fihiex mertu. Ir-ritrattazzjoni fiha zewg stadji cioe t-thassir tas-sentenza u s-smigh mill-gdid tal-appell. Hekk intalab b'mod car mill-appellant u kull riferenza ghall-artikoli imsemmija mit-ritrattati hi irrilevanti ghal fini tal-legalita tat-talbiet.

Fir-raba' lok ir-ritrattati jissottomettu illi kellu jigi indikat l-artkolu tal-ligi li suppost kellu jigi applikat jekk ir-ritrattandi qed isostnu r-ritrattazzjoni taht l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12. Din il-kwistjoni gia giet trattata fl-ewwel eccezzjoni fejn jirrizulta liema artikli suppost gew applikati u ghalhekk dan l-ilment qed jigi michud.

Fil-mertu l-Qorti qed tifhem li r-ritrattandi qed isostnu illi fl-applikazzjoni tal-artikolu 12B(3) tal-Kap. 158, il-Qorti tal-Appell naqset li tqis li d-definizzjoni ta' kerrej fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 taghmilha cara ghal min hu intiz il-'means test' u ghalhekk saret applikazzjoni hazina tal-ligi meta ma ittihidx kont ta' dan l-artikolu meta l-Qorti tal-Appell waslet biex interpretat l-artikolu 12B(3).

Il-Qorti tqis li r-ritrattandi ghandhom ragun. Il-Qorti tal-Appell fil-konsiderazzjoni li waslitha ghal parti deciziva qalet hekk

> Barra minn hekk il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-appellati mhumiex qed jitolbu l-izgumbrament taghhom, anzi huma qeghdin jitolbu li jigi applikat ukoll fil-konfront taghhom it-test tal-mezzi ai termini tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158. Ghalhekk il-Bord sewwa rrileva li hemm ness bejn it-talbiet tal-appellati u l-fatt li l-appellanti Mejlaq qeghdin jirrisjedu fil-fond, izda l-Qorti taghraf li dejjem jista' jkun hemm sitwazzjoni fic-cirkostanzi fejn biss uhud jew wiehed mill-appellanti jissodisfa t-test tal-mezzi, filwaqt li l-ohrajn ifalluh.

Dan il-bran tas-sentenza juri illi l-Qorti tal-Appell naqset li taghti d-debita importanza ghal min ghandu jigi applikat il-'means test' fl-artikolu 12B(3)(c) u li ghalhekk wassal ghall-aggravju tar-ritrattandi li wlied l-inkwilin mhumiex legittimi kontraditturi ghall-azzjoni tar-ritrattati. Dan qed jinghad ghaliex id-definizzjoni ta' kerrej fil-Kap. 158 kif kien fiz-zmien rilevanti qabel l-emendi tal-2021 tghid hekk:

> "kerrej" tinkludi -
> (a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-ragel u l-mara ma kienux, fiz-zmien 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 mieghu jew maghha fiz-zmien tal-mewt tieghu jew taghha; u
> (c) kull sullokatur dwar il-kerrej:
> Izda ghall-finijiet ta' l-artikoli 5 u 12, "kerrej" ma ghandha tinkludi ebda wahda mill-persuni inkluzi taht il-paragrafu (b) jew (c) ta' din it-tifsira izda ghandha tinkludi, minflok, ulied, u hu jew oht, il-kerrej li ma jkunux

mizzewga u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi zmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk ighix mal-kerrej;

Ghalhekk, u minghajr mal-Qorti tidhol fil-mertu tal-appell jekk fil-fatt ghandhomx ragun r-ritrattandi fl-eccezzjonijiet taghhom, din il-Qorti tqis li l-Qorti tal-Appell ikkommettiet zball ta' ligi meta ma haditx konjizzjoni tal-artikolu 2 tal-Kap. 158 fil-konsiderazzjonijiet li ghamlet u li wasluha ghad-decizjoni biex tqis u tikkonkludi li hemm ness bejn ir-ritrattandi wlied l-inkwilini u t-talbiet tar-ritrattati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Dan wahdu hu bizzejjed biex tintlaqa' t-talba tar-ritrattandi ghat-thassir tas-sentenza u tista' tieqaf hawn.

Decide

Ghal ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ghat-thassir tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-5 ta' Novembru 2021 billi kienet l-effett ta' zball ta' ligi kif irid l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12, u tordna li l-appell jerga' jinstema mill-gdid. Spejjez ikunu regolati fis-sentenza finali.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur