QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 19 ta' Ottubru 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,

Regghet rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Maria Theresa Pace, Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq mis-sentenza preliminari tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Marzu 2021;

Rat ir-risposta tal-Awtorita tad-Djar li qablet mal-aggravji tal-konvenuti appellanti;

Rat ir-risposta tal-appellati Josephine Degiorgio u Robert Degiorgio li sostnew li Maria Theresa Pace ma ghandhiex interess fl-appell billli jikkoncerna biss l-eccezzjonijiet preliminari ta' wliedha u li fil-mertu tal-eccezzjonijet preliminari l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni konfermata;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Gunju 2022 mir-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-5 ta' Novembru 2021 mitluba mill-konvenuti Maria Theresa Pace, Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq li biha din il-Qorti laqghet it-talba ghat-thassir tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri u ordnat l-appell jinstema mill-gdid;

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

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Marzu 2021 li tghid hekk:

Ikkunsidra:
L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari: L-intimati Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christine Janette Mejlaq, ulied l-imsemmija Maria Theresa Pace ma humiex il-legittimi kontraditturi

Illi din l-eccezzjoni taqra hekk:

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

Illi l-principju tal-legittimu kontradittur huwa elementari sabiex kawza tirnexxi fil-konfront tal-intimat/i.

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

> "*Illi din it-tip ta' eccezzjoni tista' tinftihem b'modi differenti. Tista' tirreferi ghall-kwalita` guridika tal-konvenut, fis-sens li dan ikun qieghed jilqa' ghat-talba attrici billi jsostni li huwa estranju ghan-negozju guridiku pretiz li jkun sar mill-attur billi, per ezempju, huwa ma jkunx ikkuntratta f'ismu personali imma f'isem socjeta` kummercjali.*
>
> *F'kawzi kontra l-amministrazzjoni statali, tipikament kap ta' dipartiment li jigi mharrek isostni li ma kellux jigi mharrek hu imma l-kap ta' xi dipartiment iehor inkella l-Avukat Generali.*
>
> *F'dan is-sens l-eccezzjoni titratta l-kwalita` tas-suggett ossia tal-parti – cjoe` tal-konvenut;*
>
> *Illi mbaghad f'sens iehor, din l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' legittimazzjoni tolqot il-pozizzjoni tal-konvenut vis-à-vis l-oggett tan-negozju sostantiv dedott fil-gudizzju mill-attur;*
>
> *Illi l-verifika jekk il-konvenut ghandux x'jaqsam man-negozju dedott kontrih fil-gudizzju mill-attur trid issir biss fl-astratt u b'mod ipotetiku.*

Il-Qorti, hija u tiddelibera dwar l-eccezzjoni, trid isserrah biss fuq dak li l-attur jallega fid-domanda, u mhux fuq jekk fil-fatt humiex fondati; fi kliem iehor jekk humiex veri jew le. Dan l-ezami jsir iktar tard.

F'dan l-istadju, id-domanda tal-attur tigi ammessa fil-konfront tal-konvenut ghall-mument biss u provizorjament - si vera sint exposita. Fi kliem iehor il-Qorti trid taghmel din il-mistoqsija: fil-kaz li l-premessi tat-talba jew talbiet tal-attur jirrizultaw minnhom, il-konvenut ghandu jwiegeb ghalihom jew le?;"

Dik il-Qorti, mbaghad ghamlet referenza ghas-sentenza moghtija fil-5 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Frankie Refalo v Jason Azzopardi** ippreseduta mill-Onor. Prim Imhallef Joseph Said Pullicino – sentenza spiss iccitata fil-gurisprudenza sussegwenti:

"Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l- azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz - illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni ta' l- eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie legittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estraneju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

Konsidrata f'dawn it-termini, is-sentenza preliminari, li cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut li hu ma kienx il-legittimu kontradittur ta' l-attur, tirrizulta wahda gusta, inkwantu l-fatti kif jirrizultaw fl-ezami limitat li l-ewwel Qorti necessarjament kellha taghmel, kienu pjenament jiggustifikaw l-konkluzjoni li l-konvenut appellant kellu ghalxiex jirrispondi ghat-talbiet attrici billi dawn kienu adegwatament jistabilixxu li hu kien intrometta ruhu fin-negozju li minnu originat l-azzjoni. Il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilita` fuq il-konvenut appellant, hu propju l-mertu tal-kawza li ghad irid jigi epurat u deciz.

F'dan ir-rigward il-jeddijiet ta' kull parti in kawza kienu u ghadhom impregudikati kif ghadhom impregudikati l-eccezzjonijiet l-ohra kollha

> *avanzati mill-istess konvenut appellant li dwarhom l-ewwel Qorti ghad trid tiddelibera";*

Il-Qorti mbaghad ghaddiet biex tohrog l-elementi li ghandhom jirrizultaw sabiex jigi deciz jekk parti in kawza hux legittimu kontradittur jew le u qalet hekk:

> *"Illi minn din is-sentenza, kif ukoll mill-kunsiderazzjonijiet li ghadha kif ghamlet din il-Qorti, jistghu jinstiltu dawn il-linji-gwida dwar kif ghandha tigi ttrattata l- eccezzjoni li konvenut ma jkunx legittimu kontradittur:*
>
> *(1) l-unika indagni li trid taghmel il-Qorti hi jekk, fl-ipotesi li l-premessi tar-rikors guramentat tal-attur huma fondati, dawn jistghux jolqtu lill-konvenut. Hekk per ezempju, azzjoni rivendikatorja istitwita kontra inkwilin ma tista' qatt tirnexxi anke jekk l-attur igib l-aqwa prova li hu s-sid u ghalhekk bla dubbju l-inkwilin imharrek bhala konvenut ma jista' qatt ikun legittimu kontradittur.*
>
> *(2) kull ma jrid jigi stabbilit hu jekk il-konvenut kienx materjalment – u ghalhekk mhux legalment ukoll – parti fin-negozju traccjat fil-premessi.*
> *(3) id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie legittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estraneju gharresponsabilitajiet 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 responsabilita' fuq il-konvenut appellant, jibqa' impregudikat, ghax jifforma parti mill-mertu tal-kawza.*
>
> *(5) illi jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa ccitat ma jfissirx lanqas ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom filfatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza."*

Il-Kaz in Ezami

Illi l-Bord huwa tal-fehma li dawn l-istess principji huma applikabbli ghall-kaz illi ghandu quddiemu.

Il-Bord iqis illi ma hemmx dubju li l-intimati Mejlaq qed jokkupaw il-fond proprjeta' tas-sid u ghalhekk prima facie intromettew ruhhom fil-kuntratt vigenti bejn is-sid u l-inkwilin.

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

Illi li kieku l-eccezzjonijiet tal-intimati Mejlaq kellhom jintlaqghu minghajr ma l-Bord jidhol fil-mertu u jezamina wkoll it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Mejlaq, dan jista' jwassal ghal sitwazzjoni anomala fejn filwaqt illi tittiehed decizjoni fil-konfront tal-intimata Pace, r-rikorrenti wara din il-procedura tibqa' fil-posizzjoni li l-intimati Mejlaq jibqghu jokkupaw il-fond.

Illi, in oltre, il-Bord iqis prima facie, illi li fid-dawl tal-istess eccezzjonijiet 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 z-zewg partijiet, huwa bizzejjed biex jaghmel mill-intimati Mejlaq prima facie legittimi kontradditturi. Dan indipendentement minn jekk fil-fatt humiex qed jokkupaw l-imsemmi fond legalment o meno.

It-Tieni Eccezzjoni Preliminari
Din taqra hekk:

> *"Illi konsegwentement kwalunkwe test tal-mezzi illi ghandu jigi applikat ai termini tal-ligi, f'dawn il-proceduri, ghandu jigi biss applikat fil-konfront ta' l-esponenti Maria Theresa Pace."*

Illi l-istess principji applikati ghall-ewwel eccezzjoni preliminari japplikaw fil-konfront ta' din it-tieni eccezzjoni preliminari.

It-Tielet Eccezzjoni Preliminari
Din taqra hekk:

> *"Illi konsegwentement ukoll, kwalunkwe decizjoni tal-Bord, ghandha tapplika biss fil-konfront ta' l-esponenti Maria Theresa Pace, u b'mod partikolari ghandha tigi michuda it-tieni talba tar-rikorrenti"*

Illi l-istess principji applikati ghall-ewwel eccezzjoni preliminari japplikaw fil-konfront ta' din it-tielet eccezzjoni preliminari.

Decide:
Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-ewwel u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimati Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq.
Spejjez rizervati ghas-sentenza finali.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-konvenuti appellanti Maria Theresa Pace, Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq huma:

1. L-inkwilina tal-fond hi Maria Theresa Pace kif jirrizulta mill-kuntratt tas-separazzjoni tad-9 ta' Dicembru 2004 u ai termini tal-artiklu 12(1)(b) tal-Kap. 158. Il-procedura odjerna maghmula mill-attrici skont l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 ghandha issir kontra l-inkwilina biss billi hi biss qed tokkupa l-fond bhala inkwilina. Il-Bord zbalja meta qies li wliedha li jirresjedu maghha kienu intromettew ruhhom fil-kuntratt ta' kera u ghalhekk ukoll soggetti ghal 'means test'. It-tfal tal-inkwilina jikkwalifikaw b'mod differenti ghall-inkwilinat kif tipprovdi t-tifsira ta' 'kerrej' f'artikolu 2 tal-Kap. 158, u minn din it-tifsira jirrizulta li wlied il-konvenuta ma jikkwalifikawx bhala 'kerrej' ghal finijiet ta' din it-talba, u jsegwi li ma humiex legittimi kontradditturi. It-test tal-messi kellu jigi applikat biss fil-konfront ta' Maria Theresa Pace kif irid l-artikolu 128(3) tal-Kap. 158.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

L-appellati atturi jishqu li l-konvenuta Maria Theresa Pace ma ghandhiex interess fl-appell billi l-eccezzjonijiet preliminari li minnhom sar l-appell huma ta' vantagg ghall-konvenuti l-ohra biss. Dan l-argument mhux f'postu ghax hi l-konvenuta Maria Theresa Pace li ghandha l-akbar interess li tipprotegi l-pozizzjoni taghha bhala inkwilina u li l-'means test' isir fil-konfront taghha biss.

Din il-Qorti tqis li fil-mertu l-appell hu gustifikat. Il-kwistjoni hi wahda semplici. Din il-kawza saret a bazi tal-artikolu 12B(3) tal-Kap. 158 biex tigi stabbilita l-kera xierqa tal-fond mizmum b'kera minn Maria Theresa Pace. Il-kawza pero ma saritx kontriha biss izda fil-konfront ta' wliedha li jghixu maghha. Il-kwistjoni li xprunat l-eccezzjonijiet preliminari hi fil-konfront ta' min ghandu jsir it-test tal-mezzi kif irid l-artikolu 12B(3)(c) tal-Kap. 158.

Il-Qorti tirreferi ghal definizzjoni kerrej fil-kap. 158 kif kien fiz-zmien rilevanti qabel l-emendi tal-2021 li kien jghid 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;

Hu car minn qari ta' din it-tifsira illi la darba ghad ma hemmx armel jew armla izda biss inkwilina b'sahha ta' kuntratt ta' separazzjoni minn ma' zewgha fejn akkwistat l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni, l-ulied ma jistghux jitqiesu bhala inkwlini nonostante r-rabta bejniethom.

Di piu l-artikolu 12B(3) fil-paragrafu (iii) tal-proviso jghid:

> fl-istadju inizjali tal-procedimenti l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghuminn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkununbdew il-procedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa

> b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandis:
> Izda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjeta tieghu, kemm mobbli jew immobbli, biskop li jostor dawn l-assi, hu ghandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital ghandu jmur lura ghall-1 ta' Jannar, 2021 u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord ghandu xorta wahda jehodhom inkonsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tieghu.

Il-ligi issemmi l-kerrej biss u lil hadd aktar, membri tal-familja u mhux, illi jistghu jkunu qed jirresjedu mal-kerrej.

Il-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jestendi tifsira ghal 'kerrej' li ma tohrogx mill-ligi.

L-argument tal-appellati atturi fir-risposta taghhom li jekk l-konvenuta Maria Theresa Pace tinghata sussidju dan jithallas minn fondi pubblici u ghalhekk fic-cirkostanzi partikolari tar-relazzjoni bejn Maria Theresa Pace u wliedha ghandhom jitqiesu bhala familja wahda ghal finijiet tal-ligi dwar l-assistenza socjali Kap. 318 hu irrelevanti ghal kaz. Dan jinghad peress li l-Kap. 158 ma jsemmix test tal-mezzi tal-'familja' izda tal-'inkwilina'. Il-kelma uzata hi cara u ma ghandu jkun hemm ebda lok ghal estensjoni ta' tifsira cara li tirrizulta mill-istess ligi.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-konvenuti Maria Theresa Pace, Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq, tirrevoka s-sentenza preliminari tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Marzu 2021, tilqa' t-tliet eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq, u tibghat l-atti lura lil Bord li Jirregola l-Kera biex il-kawza titkompla biss fil-konfront ta' Maria Theresa Pace. Spejjez tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-appell ghall-atturi appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur