MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2023

Appell Inferjuri Numru 166/2018LM

Gioacchino Calleja magħruf bħala Joachim Calleja (K.I. nru. 904247(M)) u martu Maria Concetta Calleja (K.I. nru. 320047(M))
('l-appellati')

vs.

John Dalli (K.I. nru. 227635(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **John Dalli (K.I. nru. 227635(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fit-30 ta' Marzu, 2022, mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrenti **Gioacchino Calleja, magħruf bħala**

Joachim Calleja (K.I. nru. 904247(M)) u **Maria Concetta Calleja (K.I. nru. 320047(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-imsemmi appellant, billi filwaqt li ċaħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata* u anki l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu, laqa' it-talbiet tar-rikorrenti, u akkorda lill-intimat xahar żmien sabiex jirritorna ċ-ċwievet tal-fond battal lill-appellati, bl-ispejjeż kontrih.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond magħruf bin-numru 35 u bl-isem 'Pax', f'Triq San Mikiel, Fgura, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li l-intimat jikri mingħand ir-rikorrenti, iżda skont dak li qegħdin jikkontendu l-istess rikorrenti, huwa mhux qed jagħmel użu minnu.

Mertu

3. Ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimat, u dan permezz tal-preżentata ta' rikors fit-23 ta' Ottubru, 2018 fejn talbu l-imsemmi Bord sabiex:

"1. Jiddikjara li l-intimat m'għadux juża l-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura għall-iskop mikri;

2. Jawtorizza lir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura;

> 3. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura;*
>
> *Bl-ispejjez ġudizzjarji inkluż l-ittra uffiċjali nru 3271/18 kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.*
>
> *Ir-rikorrenti umilment jirriservaw ukoll id-dritt illi jipproċedu kontra l-intimat għal kwalunkwe ammonti li jistgħu jkunu dovuti lilhom f'kera kif ukoll għal likwidazzjoni ta' danni sofferti stante l-okkupazzjoni llegali u l-abbandun tal-fond."*

4. L-intimat, hawnhekk l-appellant, wieġeb fit-8 ta' Mejju, 2019, fejn eċċepixxa (a) in-*ne bis in idem* għaliex ir-Rikors nru. 22/2012MV kien diġà ttratta l-istess premessi u talbiet, u huwa *res judicata;* (b) huwa fl-ebda ħin ma kien ċeda l-kirja, lanqas lil martu; (ċ) huwa kien għadu sallum f'din l-unika residenza tiegħu u ma kellu l-ebda fond alternattiv fejn seta' irrisjeda; u (d) salv eċċezzjonijiet ulterjuri; bl-ispejjeż kontra l-appellati.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

> ***"Kunsiderazzjonijiet***
>
> *Din hija kawża li r-rikorrenti qed jittentaw kontra l-intimat għar-ripreża tal-fond residenzjali 63 (qabel 35), Pax, Triq San Mikiel, Fgura, minħabba li jallegaw li l-intimat mhux qed jużah għall-iskop li għalih dan kien inkera lilu. L-intimat jikkontesta din it-talba. Huwa jinsisti li dejjem għex f'dan il-fond, u li wara l-mewt ta' martu, baqa' jabita fih waħdu. Jeċċepixxi wkoll ir-*res judicata *minħabba li r-rikorrenti diġà kienu pproċedew ġudizzjarjament quddiem dan il-Bord, diversament presjedut, biex jottjenu l-istess riżultat li qed jittentaw jottjenu b'din il-kawża, u t-talba tagħhom kienet ġiet miċħuda fiż-żewġt istanzi, ċioé kemm minn dan il-Bord, diversament*

presjedut, u anke mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri). Huwa jeċċepixxi inoltre li dan il-fond huwa l-uniku fond residenzjali li għandu, u li m'għandux post ieħor fejn imur jgħix.

Fix-xiehda tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li l-fond in kwistjoni, li jappartjeni lilhom wara li r-rikorrent xtrah, fiż-żwieġ, mingħand ommu Maria Calleja, b'att tan-Nutar Antoine Agius tat-22 ta' Lulju 1984 (fn. 3 Ara att tal-akkwist, Dok. JC01, fol. 6 sa 7 fil-proċess allegat), jafuh sewwa għaliex jiġi żewġ bibien 'il boghod minn fejn jgħixu huma, u bejt ma' bejt mad-dar tagħhom fis-sular ta' fuq. Jafu wkoll bis-sitwazzjoni familjali li l-intimat kellu ma' martu Josephine Dalli, illum mejta, u li kienet wasslet biex il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) ppronunzjat bejniethom il-ġudikat fl-ismijiet ***Josephine Dalli vs John Dalli*** *(Ċitaz. Nru. 2806/97JA) fil-25 ta' Frar 2011, li permezz tiegħu, fuq talba tal-mara tal-intimat, kienet xoljiet il-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom, illikwidatha u qasmet il-ġid hekk likwidat. Fost dan il-ġid, tissemma l-kirja tal-fond mertu tal-kawża, li baqgħet komuni bejn il-konjuġi Dalli bid-dritt però li mart l-intimat tgħix fil-post, u bl-istess mod dik il-Qorti ħalliet komuni bejniethom it-terran proprjetà tagħhom, Saint Marie, Dolmen Street, Marsascala, fejn il-Qorti ddikjarat li kien jgħix l-intimat dak iż-żmien, u bid-dritt li jibqa' jgħix fih. (fn. 4 Ara sentenza, Dok. JC02, fol. 8 sa 15 fil-proċess allegat; ma jirriżultax li din is-sentenza ġiet appellata)*

Ir-rikorrenti jinsistu li l-fond mertu tal-kawża ilu issa snin ma jintużax, u li ma jisimgħu ebda ħsejjes, u lanqas jaraw sinjali li jkun hemm xi ħadd fih b'mod regolari. Jgħidu wkoll li l-intimat baqa' jżuru biss sporadikament, l-aktar biex jiġbor il-posta, u li kellu anke arranġament ma' ġirien biex jiġbrulu l-posta meta l-kaxxa tal-ittri timtela. (fn. 5 Ara affidavits tar-rikorrent, fol. 25 sa 26 u 37)

Mill-provi dokumentarji eżibiti mir-rappreżentant tal-ARMS Limited, dwar il-konsum tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mertu tal-kawża, jirriżulta li sa nofs is-sena 2012, dawn is-servizzi kienu reġistrati f'isem Josephine Dalli, u mbagħad ġew trasferiti f'isem l-intimat, li jidher li kien iddikjara ruħhu residenti f'dan il-fond. Minkejja dan, huwa ċar minn dawn il-kontijiet li kemm ilhom registrati f'ismu s-servizzi, qatt ma kien hemm ebda konsum attwali reġistrat, il-meter tal-ilma ilu issa snin indikat bħala wieqaf jew ma jiffunzjonax, u l-ħlasijiet mitluba dejjem irrappreżentaw l-ispejjeż tal-kiri tal-meters biss. (fn. 6 Ara Dok. RB2, Fol. 103 sa 159 u Dok. RB3, fol. 163 sa 172)

Il-provi mressqa mill-intimat huma limitati għall-affidavit (fn. 7 Fol. 178 sa 180) tiegħu nnifsu. Huwa ddikjara li dan il-fond ilu jgħix fih aktar minn 50 sena, u li f'ħajtu għex sitwazzjoni diffiċli ħafna minħabba fil-mard mentali li jgħid li kellha martu. Huwa jattribwixxi lil din il-kundizzjoni d-deċiżjoni tagħha li tipproċedi ġudizzjarjament kontra tiegħu għax-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti u għall-qasma tal-ġid komuni. Skont hu, però, minkejja dak il-proċediment, huma baqgħu dejjem

b'relazzjoni tajba bejniethom, baqgħu jghixu flimkien, u hu baqa' jieħu ħsiebha anke wara li mardet fiżikament, sakemm mietet. Infatti huwa fisser li meta martu mardet fis-sena 2009 niżżilha Wied il-Għajn għall-arja tal-baħar u biex tevita t-taraġ tal-fond tal-Fgura. Qal li l-fond in kwistjoni dejjem ħa ħsiebu, u dejjem mantnieh u sewwieh, skont il-bżonn. Il-fond l-ieħor f'Marsaskala jikklassifikah bħala villeġġjatura b'żewġt ikmamar, u jgħid li fih kien jgħix ibnu, li llum huwa mejjet. Iddikjara wkoll li nqabad l-Italja b'kundizzjonijiet mediċi, u fil-pandemija, ma setax jiġi lura minħabba f'hekk. L-intimat qal ukoll li r-rikorrenti diġà ppruvaw ikeċċuh bi proċediment quddiem il-Bord minn dan il-fond fil-Fgura, però l-kawża rebaħha hu, u għadu jrid jiġi lura u jkompli jabita f'dan il-fond.

Mal-affidavit, l-intimat ippreżenta dokumentazzjoni medika minn sptarijiet Taljani li juru li fis-sena 2016, u fis-sena 2019, kien qed jirċievi kura medika fl-Italja.

In kontroeżami (fn. 8 Ara xiehda, 13.10.2021, fol. 187 sa 189), fit-13 ta' Ottubru 2021, meta l-intimat kien għadu jgħix l-Italja ġewwa dar li ma tax dettalji dwarha, huwa nsista li dan il-fond baqa' jużah. Qal li servizzi tad-dawl u l-ilma ma kellux għalfejn juża, minkejja li kien qed jabita fil-fond, u li ma kienx jaf li l-proċediment tal-kawża li kienet għamlitlu l-mara kien dam għaddej 14-il sena. Huwa insista li l-kwistjonijiet ta' bejniethom kienu solvewhom u baqgħu magħqudin.

Ikkunsidra wkoll li:

Res Judicata

*Dan il-Bord ser jibda billi jqis l-ewwel l-eċċezzjoni tan-'*Ne Bis In Idem*', jew aħjar tal-ġudikat (*res judicata*) fil-proċediment ċivili, sollevata mill-intimat.*

Dwar l-eċċezzjoni tal-ġudikat, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċenti tagħha fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar et*** *(fn. 9 12.7.2019) abbraċċjat il-prinċipji li applikat il-Qorti tal-ewwel istanza fl-istess każ u tenniet:*

Sabiex tintlaqa' eċċezzjoni ta' res judicata jridu jikkonkorru tlett elementi, u cioe, eadem personae, eadem res u eadem causa petendi.

Rigward l-element ta' eadem personam, u s-sinjifikat ta' żieda fil-partijiet fit-tieni kawża b'rispett għal dan l-element, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet, **John u Mary konjugi Galea vs Raymond u Rosanne konjuġi Falzon** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2002, fejn fit-tieni kawza kienu ġew miżjuda l-konjuġi tal-partijiet minħabba l-introduzzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti, u l-Qorti qalet: "[f]'każ bħal dan, fejn il-presenza tal-parti li tiddaħħal jew tidħol fit-tieni proċess ma tkunx tassew meħtieġa, ma jiġix b'daqshekk nieqes l-element tal-eadem personae." "Dan l-insenjament isegwi dak tal-Qorti tal-Appell fis-

sentenza fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et** deċiża fit-2 ta' Lulju 1996, fejn il-Qorti tal-Appell qalet illi l-element ta' eadem persona ma jinġiebx fix-xejn jekk xi ħadd mill-partijiet jipproponi kawża identika bl-inseriment ta' persuna li l-presenza tagħha m'hijiex verament neċessarja mill-aspett legali.

"Rigward l-element ta' eadem res, intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Rabat Construction Limited vs Cutajar Construction Company Limited** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Jannar 2002 illi dan l-element: "[j]inkorpora li l-oġġett mitlub fit-talba l-ġdida hu identiku għat-talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza li għaddiet in ġudikat." "Dan l-insenjament ġie spjegat bil-mod segwenti fis-sentenza fl-ismijiet **Angela Borg et vs Anthony Sciberras** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta' Frar 2015: "...sentenza li tikkostitwixxi ġudikat ma tistax timpedixxi talba ġdida milli tiġi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiża sabiex tottjeni xi ħaġa differenti għal dak li kien ipprova jitlob b'talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oġġett ta' talba gdida hu simili għal ta' deċiżjoni preċedenti, din is-similarità mhix ostaklu għal talba ġdida, għaliex l-effetti ta' sentenza li tkun għaddiet in ġudikat huma limitati għal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u għal dak li jkunu ddeċidew il-Qrati." "Però, kif intqal mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Jose Herrera noe vs Anthony Cassar et noe** deċiża fil-5 ta' Ottubru 1992, l-eċċezzjoni ta' res judicata tista' tirnexxi wkoll meta l-meritu, għalkemm distint minn dak tal-kawża ġia deċiża, jifforma parti mill-istess ħaġa, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess. Barra minn hekk, huwa meqjus ukoll illi m'hijiex meħtieġa identiċità assoluta, izda, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Vella Estates Limited vs Raymond Azzopardi et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Jannar 2016: "...basta li jkun hemm l-identità fuq il-punt kontrovers jew l-oġġett fit-tieni ċitazzjoni jkun jidħol bħala parti ntegrali tal-oġġett aktar ampju dedotta fl-ewwel ċitazzjoni (Ara **"Antonio Avela vs Giuseppe Fenech"** – P.A. – 28 ta' Frar 1946; u Appell Civili **"Eugenio Borg vs Saveria Farrugia"** - 31 ta' Marzu 1952). Dan ifisser li l-attur ma jkunx jista' permezz ta' kawża oħra jiftah it-trattazzjoni tal-istess punti fl-istess kwistjoni li diġà ġew diskussi f'kawża deċiża b'sentenza li diġà tkun għaddiet in ġudikat."

"Is-sentenza appena ċitata tgħid ukoll fuq l-element ta' eadem causa petendi illi: "...din il-kondizzjoni tirrikjedi li "the cause of the claim" kontenuta fit-talba l-ġdida, tkun l-istess bħat-talba preċedenti u li ġiet deċiża minn sentenza li għaddiet in ġudikat. Professur Caruana Galizia f'"Notes on Civil Law" (Pt. IV p.1428) (ċitat b'approvazzjoni minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-każ **Jan Christian Nygaard v Carmen Nygaard** (PA JZM - 15 ta' Settembru 2014) jispjega illi l-"causa petendi" hija "the title on which the demand is based". Illi għalhekk din hija t-titlu,

ċioé, il-fatt ġuridiku li fuqu d-dritt pretiż hu bbażat. Illi sabiex il-kundizzjoni tal-"eadem causa petendi" tirnexxi, irid jiġi ppruvat li l-kawżali kontenuta fit-talba l-ġdida hi fondata fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti, li ġiet determinata b'sentenza li għaddiet in ġudikat." (fn. 10 Sottlinear tal-Bord)

…

[K]if intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Vito Domenico Benvenga vs Direttur Ġenerali Veterinary and Animal Welfare** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Novembru 2014: "For the plea to succeed, these three elements have to be proved concurrently: where any one of these elements is lacking, the plea fails since in that case there is no identity (nisi omnia concurrunt, alia res est); That the plea of res judicata is of very strict interpretation, owing to the fact that it halts an otherwise valid legal claim. In case of doubt as to the concurrence of the above-mentioned elements, the plea ought to be rejected."

*L-intimat jargumenta li hemm identità ta' partijiet (*aedem personam*), oġġett (*aedem res*) u kawżali (*aedem causa petendi) *bejn din il-kawża, u l-kawża preċedenti bl-istess ismijiet deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell favur l-intimat, u li l-atti tagħha jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawża (Rik. Nru. 22/2012MV).*

*Huwa minnu li dak il-proċediment l-ieħor kellu l-istess finalità aħħarija, ċioé li r-rikorrenti jottjenu permess biex ma jġeddux il-kirja tal-fond tagħhom fil-Fgura favur l-intimat John Dalli. Però, kif jgħidu tajjeb ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, u kif aċċennat bl-aktar mod ċar il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza tagħha f'dak il-proċediment l-ieħor, il-kawżali tat-talba li dakinhar kienu ressqu r-rikorrenti kontra l-intimat ma kinetx il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u n-*non uso*, kif inhi f'dan il-proċediment, imma kienu li l-intimat John Dalli ma kellux titolu ta' kiri fuq il-fond wara l-mewt ta' martu, u li l-fond kien tħalla f'kundizzjoni ħażina. Addirittura, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kienet qalet ċar li '*Kwalsiasi non uso da parti ta' John Dalli tal-fond in kwistjoni ma jistax jintuża biex tintalab id-dikjarazzjoni illi huwa m'għandux titolu validu skont il-liġi biex jokkupa l-fond, iżda se mai tista' tintuża bħala mezz sabiex jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Bord biex ma jġeddux il-kirja minħabba bdil fid-destinazzjoni tiegħu ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69. Iżda huma dan m'għamluhx.' *(fn. 11 Ara paġna 7 tas-Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża 22/2012, fol. 37 tal-proċess allegat)*

Konsegwentement, għandhom raġun ir-rikorrenti fis-sottomissjoni tagħhom li m'hemmx identità bejn ir-raġunijiet għal din it-talba tagħhom biex jingħataw permess ma jġeddux il-kirja ta' dan il-fond lill-intimat, u r-raġunijiet għat-talba fil-

kawża preċedenti tagħhom diretta biex jottjenu l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Konsegwentement, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

Ikkunsidra wkoll li:

Fil-mertu, wara li ra l-atti tal-kawża preċedenti bejn il-partijiet, allegati bi prova f'din il-kawża, u qies il-provi kollha mressqa quddiemu, fid-dawl ta' dak li kien ġa deċiż mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża preċedenti, il-Bord jinsab moralment konvint, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, li d-dikjarazzjonijiet tal-intimat li, tal-anqas mill-mewt ta' martu 'l hawn, huwa dejjem għex fil-fond mertu tal-kawża u li okkupah bħala l-unika residenza, u r-residenza ordinarja tiegħu, m'għandhomx mis-sewwa. Waqt li kien kontroeżaminat, l-intimat evidentement għażel li jaħrab mill-mistoqsija biex jispjega kif jgħid li jgħix f'dan il-fond, meta l-kontijiet tas-servizzi fuq medda ta' tmien snin juru li QATT ma għamel użu mid-dawl u l-ilma fl-istess fond.

Aktar minn hekk, u rinfaċċjat b'dawn il-provi oġġettivi ċari, kien jinkombi fuq l-intimat li juri fejn allura jinqeda mill-bżonnijiet bażiċi tiegħu. Aktar u aktar meta huwa jaf li r-rikorrenti jgħixu bieb għal għatba ma' dan il-fond, u li dak dikjarat minnhom dwar li hu ma jgħix hemm u ma jkunx fil-post ħlief sporadikament jinsab konfermat mir-rendikont tan-nuqqas ta' konsum min-naħa tiegħu tas-servizzi fl-istess fond. Lanqas ma ta tagħrif l-intimat dwar kif u għaliex spiċċa l-Italja, fejn u ma' min kien qed joqgħod meta sarlu l-kontroeżami, għaliex jirriżulta li fis-sena 2016 diġà kien qed jirċievi kura medika fl-Italja, u min qed jgħix illum fil-fond ta' Marsaskala fejn il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) ddikjarat li kien qed jgħix hu matul l-erbatax-il sena li dam għaddej il-proċess ġudizzjarju bejnu u bejn martu.

Huwa ċar mill-provi li ressaq l-intimat f'din il-kawża li ma jifhimx u ma japprezzax in-natura eċċezzjonali tal-protezzjoni li jgawdi, bi preferenza fuq ħaddiehor u b'oneru qawwi fuq is-sid-lokatur, taħt il-liġijiet speċjali tal-kiri, biex ikollu lok xieraq fejn joqgħod b'kera kontrollat. Huwa minnu li fil-kultura ġenerali Maltija tas-seklu għoxrin, din il-protezzjoni kienet meqjusa meħtiega, u xi minn daqqiet għadha sallum tittieħed bħala skontata jew dritt assolut. Fl-isfera legali, però, dan qatt ma kien il-każ. U llum, fid-dawl tal-linja ġurisprudenzjali ċara dwar il-kejl ta' din il-protezzjoni mar-riga tad-drittijiet fundamentali, li tagħmilha ċara li jrid ikun hemm proporzjonalità xierqa fil-każ partikolari bejn id-drittijiet tal-lokatur u tal-inkwilin, din il-protezzjoni trid tiġi applikata b'mod restrittiv, u biss fejn jirrikorru ċ-ċirkostanzi kollha li għalihom il-leġislatur ta l-protezzjoni. Fejn huwa ċar li l-jedd għall-protezzjoni qed jiġi vantat b'leġġerezza, biex wieħed jieħu ċans u ma jitlifx dak li kien igawdi minnu għal ħamsin sena, jew b'abbuż tad-dritt għax fil-verità għandu alternattivi li

diġà jagħżel li jużufruwixxi minnhom, il-liġi trid tiġi interpretata b'mod strett u b'konformità mal-intenzjoni leġislattiva aktar riċenti (fn. 12 Att XXIV tal-2021 li żied l- ***art. 4A*** *fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, Ordinanzja li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) biex hekk il-protezzjoni tingħata lil min għandu verament dritt għaliha."*

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-18 ta' April, 2022 fejn talab lil din il-Qorti sabiex tbiddel u tvarja s-sentenza appellata, filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-appellati u tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu. Jgħid li dawn huma l-aggravji tiegħu: (i) l-eċċezzjoni ta' *ne bis in idem* għandha tiġi aċċettata; (ii) il-Bord tefa' piż kbir fuq il-prova tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma iżda ma tax piż ugwali għal dawk is-sitwazzjonijiet li huwa kien jinsab fihom matul ħajtu.

7. L-appellati wieġbu fis-16 ta' Mejju, 2022 fejn sostnew li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju u ntiż sabiex l-appellant itawwal u jabbuża mill-proċess ġudizzjarju, filwaqt li jkompli jagħmel ħsara lilhom, li min-naħa tagħhom ma setgħux igawdu ħwejjiġhom. Għaldaqstant, jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell interpost, bl-ispejjeż u anki billi tingħata punizzjoni li tikkunsidra xierqa fl-eventwalità li tqis li l-appell huwa fieragħ u vessatorju.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

9. L-ewwel aggravju tal-appellant jirrigwarda l-kwistjoni mqanqla minnu quddiem il-Bord permezz tal-eċċezzjoni *ne bis in idem,* li l-imsemmi Bord ċaħad. Jissottometti li kif sewwa qal il-Bord, sabiex l-eċċezzjoni tirnexxi għandu jkun hemm *eadem personam, eadem res* u *eadem causa petendi,* fejn fil-każ odjern huwa ċert li l-ewwel u t-tieni rekwiżiti jissussistu. Jgħid li imbagħad jibqa' l-element ta' *eadem causa* jew 'the cause of the claim', li jsostni li jirriżulta hekk kif wieħed jeżamina ż-żewġ rikorsi magħmulin mill-appellati. L-appellant jissottometti li fir-rikors nru. 22/2012MV, it-talba kienet sabiex huwa jiġi żgumbrat għaliex ma kellux titolu, u għaliex ma kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond tant li dan huwa abbandunat. Imbagħad fir-rikors odjern, jirriżulta li l-appellati għamlu l-istess, fejn qalu li huwa mhuwiex qiegħed jgħix fil-fond u li mhux qiegħed jagħmel użu minnu, u ressqu mill-ġdid talba għal dikjarazzjoni li huwa m'għadux jagħmel użu mill-fond, għall-awtorizzazzjoni biex jieħdu lura u sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu. Jirrileva li hawnhekk l-appellati ma reġgħux ressqu l-kawżali ta' nuqqas ta' titolu. Għaldaqstant it-tliet elementi jikkonkorru u tirriżulta sew l-eċċezzjoni tan-*ne bis in idem,* ossija *res judicata.* L-appellant jikkontendi li l-Bord kien żbaljat meta ddikjara li fl-ewwel rikors il-kawżali kienet biss in-nuqqas ta' titolu jew li dan kien miżmum f'kundizzjoni ħażina, u tirriżulta biċ-ċar il-kawżali ta' nuqqas ta' użu u abbandun. Dwar it-tieni aggravju, l-appellant jispjega li huwa jħossu aggravat bil-mod kif il-Bord tefa' piż kbir fuq il-prova tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, iżda mingħajr ma ta piż ugwali għaċ-ċirkostanzi li huwa kien jinsab fihom matul ħajtu fl-aħħar żminijiet, meta martu kienet marida sew, u anki wara mewtha. L-appellant jgħid li dejjem sostna li l-fond kien u għadu r-residenza tiegħu, iżda kien hemm żminijiet diffiċli f'ħajtu, meta kellu jsib soluzzjoni għall-inkwiet li kien sab ruħhu fih meta martu

mardet u kienet qegħda tmut, u kienu proprju dawn iċ-ċirkostanzi li ġabu bidla fil-konsum tas-servizzi. Anki llum huwa qed isib inkwiet ieħor riżultat ta' saħħtu personali u minħabba l-pandemija, u dan wassal għal tibdil fil-konsum. Iżda minkejja dan, l-appellant isostni li r-residenza tiegħu baqgħet l-istess, u huwa ħerqan li jerġa' jmur lura. Filwaqt li jagħmel riferiment għal dak li ġie kkunsidrat mill-Bord, jissottometti li kellu jiġi muri li huwa jiddependi fuq id-dar tal-anzjani sabiex jiġi mċaħħad mill-kirja, iżda fil-każ tiegħu l-waqt għadu ma wasalx.

10. L-appellati jilqgħu billi qabel xejn jissottomettu li l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju, intiż sabiex itawwal u jabbuża mill-proċess ġudizzjarju. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, jgħidu li dan m'għandux mis-sewwa. Filwaqt li jiċċitaw it-talbiet tagħhom kif magħmulin quddiem il-Bord fir-rikors nru. 22/2012, isostnu li l-bażi tal-azzjoni odjerna mhijiex l-istess. Jissottomettu li fil-proċeduri odjerni, huma mhumiex qegħdin jikkontestaw it-titolu tal-appellant jew in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond, iżda minflok huma qegħdin isejsu t-talba tagħhom fuq in-nuqqas ta' użu/bidla fid-destinazzjoni tal-fond. Għalhekk it-talbiet tagħhom huma differenti, u l-Qorti fl-ewwel proċeduri kienet għamlet konsiderazzjonijiet differenti. Iżda jgħidu wkoll li l-eċċezzjoni tal-appellant ma tkunx tista' tirnexxi fejn huma tilfu proċeduri msejsa fuq l-istess talbiet kontrih, għaliex dejjem jistgħu jirriżultaw fatti li ġraw wara l-intavolar tal-ewwel proċeduri. Dwar it-tieni aggravju, l-appellati jibdew billi jirrilevaw li hemm ġurisprudenza qawwija favur l-insenjament li Qorti tal-Appell m'għandhiex tiddisturba leġġerment l-apprezzament tal-provi magħmul mill-qorti tal-ewwel istanza. Jikkontendu li fil-każ odjern ir-raġunament tal-Bord huwa korrett, u hemm provi konsiderevoli dwar in-nuqqas ta' użu skont kif dan jirriżulta mill-kontijiet tal-ARMS, li jmorru lura għas-sena 2012, mix-xhieda

tagħhom stess li ma ġietx ikkontestata, u anki mix-xhieda in kontro-eżami tal-appellant, li stqarr li kellu jgħix l-Italja għal madwar sena. Jirrilevaw li x-xhieda tal-appellant hija kontradetta mill-provi l-oħra u anki minn kliemu stess, saħansitra max-xhieda tiegħu fil-proċeduri tar-rikorsi nru. 22/2012 u 2806/97, fejn iddikjara li huwa kien għamel żmien jgħix Wied il-Għajn. In sostenn tal-argument tagħhom, l-appellati jagħmlu riferiment għal diversi punti li ħarġu mill-provi.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba u korretta, fejn din tittratta l-kwistjonijiet li fuqhom huma msejsa ż-żewġ aggravji tal-appellant. Dwar l-eċċezzjoni ta' *ne bis in idem* jew *res judicata,* il-Bord wara li għamel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju, 2019 fl-ismijiet **Louis Apap Bologna *vs.* Calcedonio Ciantar et**, qal li kien minnu li l-proċeduri tar-Rikors nru. 22/2012 kellhom l-istess għan, jiġifieri li l-appellati jiġu awtorizzati sabiex ma jġeddux il-kirja tal-fond. Il-Bord irrileva li madankollu kif sewwa qalu l-appellati fis-sottomissjonijiet tagħhom, u kif aċċennat b'mod inekwivoku din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha f'dawk il-proċeduri, il-kawżali tat-talba magħmula mill-appellati ma kinitx il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond u n-nuqqas ta' użu kif inhi fil-proċeduri odjerni, iżda kienu li l-appellant ma kellux titolu ta' kiri fuq il-fond wara l-mewt ta' martu, u li dan kien tħalla f'kundizzjoni ħażina. Il-Bord qal li għalhekk l-appellati kellhom raġun jissottomettu li r-raġunijiet fiż-żewġ proċeduri, jiġifieri dawk tar-Rikors nru. 22/2012 u dawk fil-proċeduri odjerni, ma kienux l-istess. B'hekk il-Bord korrettement għadda sabiex ċaħad l-eċċezzjoni tal-appellant.

12. Il-Qorti tgħid li minn ħarsa lejn it-talbiet imressqa mill-appellati permezz tar-Rikors nru. 22/2012, jirriżulta li kif sewwa kkonstata l-Bord, dawn huma msejsa fuq il-kawżali tal-allegat nuqqas ta' titolu validu tal-appellant sabiex dan jokkupa l-fond in kwistjoni. Iżda dan ma jistax jingħad fir-rigward tat-talbiet imressqa mill-istess appellati fil-proċeduri odjerni, fejn permezz tal-ewwel talba tagħhom huma jagħmlu ċar li qegħdin jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond stante li skont kif qegħdin jallegaw, l-appellant m'għadux jagħmel użu minnu. Ċertament ma jista' jqum l-ebda dubju li l-proċeduri in kwistjoni mhumiex imsejsa fuq l-istess kawżali, u dan il-Qorti tgħidu filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha fil-proċeduri tar-Rikors nru. 22/2012, fejn għamlitha ċara li ma kinitx qegħda tikkunsidra li l-appellati kienu qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom fuq in-nuqqas ta' użu tal-fond da parti tal-appellant.

13. Dwar il-mertu, il-Bord mill-ewwel iddikjara li minn eżami tal-provi mressqa quddiemu, u fid-dawl ta' dak li kien ġie deċiż minn din il-Qorti fir-Rikors nru. 22/2012, huwa kien moralment konvint, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet li ma kellhomx mis-sewwa d-dikjarazzjonijiet tal-appellant. Il-Bord sewwa rrileva li l-appellant waqt il-kontro-eżami tiegħu, kien saħansitra evita l-mistoqsija għal spjegazzjoni dwar kif huwa kien qiegħed jgħid li jgħix fil-fond meta l-kontijiet tas-servizzi fuq numru ta' snin kienu juru li saħansitra qatt ma kien għamel użu mid-dawl u l-ilma fl-istess fond. Il-Qorti tikkunsidra li prova tant ċerta kellha tiġi kontradetta mill-appellant b'mod konkret u konvinċenti, jekk huwa ried li tirnexxi l-allegazzjoni kontrarja tiegħu. Għalhekk tgħid li tajjeb kompla jikkunsidra l-Bord li kien jinkombi fuq l-appellant li juri fejn huwa kien qiegħed jinqeda mill-bżonnijiet bażiċi tiegħu, partikolarment meta huwa kien jaf li l-appellati jgħixu 'bieb għal għatba' mal-fond in kwistjoni, u li dak allegat minnhom kien ġie kkonfermat

permezz tar-rendikont tan-nuqqas ta' konsum tas-servizzi. Il-Bord irrileva li l-appellant naqas milli jispjega kif u għaliex kien mar jgħix l-Italja, u fejn u ma' min kien qiegħed joqgħod fiż-żmien li kien qed isir il-kontro-eżami tiegħu, u dan għaliex irriżulta li diġà fis-sena 2016 huwa kien qiegħed jirċievi kura medika fl-Italja. Irrileva wkoll li l-appellant naqas milli jispjega illum min kien qiegħed jgħix fil-fond ta' Marsaskala, meħud in konsiderazzjoni li l-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) kienet iddikjarat li huwa kien qiegħed jgħix hemm matul l-erbatax-il sena tal-proċeduri bejnu u martu. Dawn il-konsiderazzjonijiet, tgħid il-Qorti, ma jistgħux għajr li jwasslu għaċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tal-appellant li l-fond jikkostitwixxi l-uniku residenza tiegħu u li għad għandu bżonnu. Tikkunsidra li jekk huwa tassew għamel żmien jgħix x'imkien ieħor, huma ferm rilevanti l-kummenti tal-aħħar tal-Bord dwar il-protezzjoni li jgawdi l-appellant, bi preferenza fuq ħaddieħor, taħt il-liġijiet speċjali tal-kiri. Il-Bord hawn għaraf li l-appellant mhux qiegħed jifhem u japprezza n-natura partikolari ta' din il-protezzjoni, u saħansitra dan huwa qiegħed jagħmlu b'ċertu leġġerezza sabiex ma jitlifx dak li gawda minnu għal ħamsin sena, jew forsi b'abbuż tad-dritt tiegħu skont il-liġi, stante li għandu fil-fatt alternattivi oħra li diġà kien qiegħed jagħmel użu minnhom. Il-Qorti tikkondividi dawn il-konklużjonijiet tal-Bord, u ma ssibx li għandha x'iżżid magħhom.

14. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx ġustifikati l-aggravji tal-appellant, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' it-talbiet tal-appellati, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellant, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li dawk tal-appell odjern għandhom ikunu wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur