MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 543/2022 LM

Mary Avallone (K.I. 802049M), Evelyn Sultana (ID 094158M) u Mansueta sive Nancy Cutajar (ID 0439653M)
('l-appellata')

vs.

Peter Paul Vella (K.I. 454349M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Peter Paul Vella (K.I. 454349M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza *in parte* mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-15 ta' Settembru, 2022, li

permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-intimat ma rnexxilux jipprova li għandu eċċezzjonijiet validi x'jagħti, u għalhekk ċaħad it-talba tiegħu sabiex jippreżenta risposta ġuramentata, u kkonkluda li m'hemm l-ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ skont l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk il-Bord laqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti **Mary Avallone et (K.I. 802049M), Evelyn Sultana (ID 094158M), Mansueta sive Nancy Cutajar (ID 0439653M)**, u pprefiġġa terminu perentorju ta' tliet xhur għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 7 (ġa 14) bl-isem 'Sijon', fi Pjazza tal-Knisja, Imqabba [minn issa 'il-fond'].

Fatti

2. Ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord bħala sidien tal-fond li huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom, li min-naħa tagħhom kienu akkwistaw dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand in-nannu tagħhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Nicola Said tal-21 ta' Frar, 1952. Il-fond in kwisjtoni kien mikri lil Rita Tanti b'kirja antika protetta, u r-rikorrenti kienu diġà fetħu proċeduri kemm quddiem il-Bord (Rik Nru 483/21LC), u kif ukoll kontra l-Avukat tal-Istat (Rik. Kost. 516/21FDP), meta l-inkwilina ġiet nieqsa fis-26 ta' Ottubru, 2021. Ir-rikorrenti qalu li saru jafu bl-intimat meta fit-8 ta' Novembru, 2021 ġiet ippreżentata ċedola ta' depożitu tal-kera 3170/21 f'isem l-intimat u f'isem Antonia Mallia. Ir-rikorrenti qalu li skont l-intimat kif iddikjarat minnu sija fiċ-ċedola 3170/21 u fix-xhieda tiegħu fit-28 ta' April, 2022, huwa kien jikkoabita bla titolu ma' Rita Tanti, u kien ilu jikkoabita magħha għal tlettax-il sena. Ir-

rikorrenti qalu li l-intimat għalhekk ma jaqax taħt id-definizzjoni ta' 'kerrej' għall-finijiet tal-artikolu 2 tal-Kap. 69, u lanqas ma jgawdi mill-protezzjoni mogħtija minn dak l-artikolu lil dawk il-persuni li ma jikkwalifikawx bħala inkwilini, iżda li kienu jgħixu fil-fond għal erba' minn ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. Ir-rikorrenti qalu li l-intimat fil-fatt xehed li huwa kien ilu jikkoabita mal-inkwilina għal tlettax-il sena qabel il-mewt tagħha, jiġifieri sa mill-2008, li għandu l-karta tal-identità tiegħu reġistrata fuq il-fond 153, 'Santa Rita', Triq San Bastjan, Qormi, li għandu ċ-ċwievet tiegħu iżda ma jgħix hemm. Minn din ix-xhieda tal-intimat ħareġ ukoll li huwa mhux jippretendi li jibqa' fil-fond tar-rikorrenti, iżda li għandu bżonn aktar żmien biex jivvaka minnu. Ir-rikorrenti qalu li huma tkellmu diversi drabi ma' Antonia Mallia, li minkejja li hija werrieta ta' oħtha, qatt ma abitat f'dan il-fond u lanqas m'hija tivvanta titolu ta' kera fuqu. Ir-rikorrenti qalu wkoll li Antonia Mallia lanqas m'għadha aċċess għal dan il-fond stante li l-intimat mhux jippermettilha tali aċċess imqar sabiex tiżgombra l-effetti ta' oħtha. Ir-rikorrenti qalu wkoll li minkejja kull tentattiv li sar għal soluzzjoni bonarja, l-intimat baqa' jirrifjuta li jivvaka l-fond, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

3. Ir-rikorrenti sostnew li l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talbiet tagħhom, u għalhekk talbu lill-Bord jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u talbu li l-Bord (i) jiddikjara li l-intimat kien qed jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu prekarju għaliex kien jikkoabita mal-inkwilina, u li in vista tal-mewt tal-inkwilina illum huwa m'għandu l-ebda titolu fil-liġi; (ii) jordna l-iżgumbrament

tal-intimat mill-fond entro terminu qasir u perentorju; u (iii) jiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati għad-danni talli l-intimat baqa' jgħix fil-fond mingħajr titolu, u dan bir-rata tas-suq li jogħġbu jillikwida l-Bord li mid-data li jiffissa l-Bord sad-data tal-effettiv żgumbrament, u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess danni kif likwidati.

Mertu

4. Il-fatti esposti fir-rikors promutur ġew ikkonfermati mir-rikorrenti **Mary Avallone** fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha. Ir-rikorrenti **Mansueta sive Nancy Cutajar**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija waħda mis-sidien tad-dar mertu ta' dawn il-proċeduri, u li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu ilhom żmien twil jirċievu kera ta' ftit Euro mingħand Rita Tanti. Qalet li la l-ġenituri tagħha u lanqas hi u ħutha ma kienu jafu li Peter Paul Vella kien qiegħed jgħix fil-fond, u dan qatt ma offra ħlas tal-kera. Qalet li hi u ħutha kienu preżenti meta l-intimat xehed li kien ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal tlettax-il sena, u li kellu bżonn ftit żmien biex joħroġ mill-fond. Ix-xhud qalet li l-intimat kien infurmahom li huwa mhux il-werriet tad-defunta Rita Tanti, u li l-eredi tagħha għad iridu joħorġu l-effetti tagħha mill-fond, iżda meta hi u ħutha tkellmu ma' Antonia Mallia, l-eredi ta' Tanti, hija infurmathom li l-intimat mhux jikkonċedilha aċċess għall-fond sabiex tkun tista' toħroġ l-effetti ta' oħtha minn hemm.

5. L-intimat fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord qal li huwa joqgħod ġewwa Ħal Qormi, iżda kien ilu tlettax-il sena il-*partner* tad-defunta Rita Tanti. L-intimat

qal li huwa m'għandu l-ebda intenzjoni li jibqa' jgħix fil-fond, iżda xtaq li jingħata żmien itwal biex ikun jista' joħroġ l-affarijiet minnu. Qal ukoll li minkejja li l-karta tal-identità tiegħu hija rreġistrata fuq fond f'Ħal Qormi, huwa m'għandu l-ebda titolu fuq dak il-fond, u attwalment m'għandux fejn imur joqgħod. Qal ukoll li huwa jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

6. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Settembru, 2022, deher l-intimat, u l-avukat difensur tiegħu talab li l-intimat jitħalla jippreżenta risposta għaliex dan għandu xi eċċezzjonijiet x'jagħti. Waqt l-istess udjenza xehed l-intimat, fejn qal li huwa kien ilu jaf lill-inkwilina Rita Tanti sbatax-il sena. Ix-xhud qal li drabi oħra xehed li kien ilu jaf lill-inkwilina tlettax-il sena minħabba li huwa ħaseb li l-kawża ma kinitx kontra tiegħu, u minħabba li beża' jgħid il-verità. Qal ukoll li huwa kien imur fid-dar tal-inkwilina bil-moħbi. Iżda l-Bord ċaħad it-talba tal-intimat sabiex dan jitħalla jippreżenta risposta bl-eċċezzjonijiet tiegħu, u pproċeda biex jagħti sentenza *in parte*.

Is-Sentenza Appellata

8. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fil-15 ta' Settembru, 2022, il-Bord iddeċieda li l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet validi x'iressaq, kif ukoll li in vista li l-intimat kien ilu jgħix mal-inkwilina għal perijodu ta' tlettax-il sena, huwa m'għandux dritt għal protezzjoni taħt il-liġi. Il-Bord għalhekk għadda biex jilqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-fond odjern, liema fond kien mikri b'kirja antika lil Rita Tanti illum defunta. Rita Tanti kienet l-inkwilina rikonoxxuta mir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti sostnew li huma saru jafu bl-eżistenza tal-intimat meta ġiet preżentata ċedola ta' depożitu fit-8 ta' Novembru, 2021 fejn huwa ddikjara li kien koabitanti ta' Rita Tanti għall-aħħar tlettax-il sena. Imbagħad waqt proċeduri ta' natura Kostituzzjonali, l-istess intimat fit-28 ta' April, 2022 ukoll xehed li għex tlettax-il sena magħha.

Illi l-abbli difensur tal-intimat sostniet, in sostenn tat-talba tal-intimat biex jingħata d-dritt jippreżenta risposta, li ladarba r-rikorrenti għażlu li jiġu quddiem il-Bord ifisser li huma qegħdin jirrikonoxxu li għandu jew kellu xi titolu; u li la huwa kien ilu snin sħaħ jgħix ma' Rita Tanti jikkwalifika biex jibqa' jirrisjedi fil-fond sa massimu ta' ħames snin.

Illi l-Bord iqis li l-intimat ma ppruvax li għandu eċċezzjonijiet validi xi jressaq u dan billi in kwantu għall-ewwel sottomissjoni jirriżulta mill-atti li huwa kien qiegħed jgħix ma' Rita Tanti, l-inkwilina rikonoxxuta, u sakemm din mietet huwa kien jirrisjedi magħha. Mal-mewt tagħha, ir-rikorrenti jsostnu li huwa kellu jivvaka billi huwa kien qiegħed jgħix fil-fond mad-defunta bħala s-sieħeb tagħha iżda ladarba mal-mewt tal-inkwilina l-kirja ġiet terminata huwa kellu jivvaka.

Inkwantu għat-tieni sottomissjoni, il-Bord iqis li l-verżjoni mogħtija llum mhux kredibbli u dan tenut kont li fiċ-ċedola ta' depożitu ppreżentata minnu stess f'Novembru 2021 u fix-xhieda tiegħu f'April 2022 huwa ddikjara li kien għex ma' Rita Tanti għal tlettax-il sena u għalhekk dan ifisser li ma jikkwalifikax għall-protezzjoni ai termini tal-proviso tas-subartikolu (iii) tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 fejn hemm id-definizzjoni ta' 'kerrej'. Illum konvenjentement biddel il-verżjoni u qal ukoll li reċentement biddel ukoll l-indirizz fuq il-karta tal-identità.

Għalhekk il-Bord iqis li l-intimat ma rnexxilux jipprova li għandu eċċezzjonijiet validi x'jagħti u kwindi tiċħad it-talba tiegħu sabiex jippreżenta risposta ġuramentata.

Għaldaqstant, il-Bord se jgħaddi biex jilqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti u in kwantu għat-tielet talba jipprefiġġi terminu perentorju ta' tliet (3) xhur millum.

Jordna l-prosegwiment tal-kawża fuq ir-raba' talba u tiddiferixxi l-każ għall-10 ta' Novembru, 2022 fil-11:15am."

L-Appell

9. Ir-rikorrent ippreżenta appell mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-4 ta' Ottubru, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata. L-appellant spjega li huwa ħassu aggravat bis-sentenza appellata, għaliex il-Bord ta interpretazzjoni żbaljata kemm tal-liġi kif ukoll tal-fatti ċirkondanti l-każ, liema konsiderazzjoni wasslitu sabiex jiddikjara li huwa kompetenti jisma' l-proċeduri bejn il-partijiet. L-appellant sostna li l-Att X tal-2009 ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għaliex ir-relazzjoni bejn il-partijiet mhix dik ta' lokatur u inkwilin, iżda dik ta' kreditur u debitur, kif ukoll anki li kieku kelli jiġi konċess li hemm relazzjoni ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, ġialadarba din ir-relazzjoni ġiet terminata u l-lokazzjoni spiċċat, il-kompetenza taqa' f'idejn il-Qrati ordinarji u mhux f'idejn bord speċjalizzat, bħal ma huwa l-Bord li Jirregola l-Kera. L-appellant qal li mal-mewt tal-inkwilina rikonoxxuta, il-kirja ġiet terminata, u għalhekk huwa qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Qal li għalhekk il-kwistjoni ma baqgħetx aktar dwar kirja. Qal li l-appellati stess isostnu li huwa kien jgħix ma' Rita Tanti, l-inkwilina rikonoxxuta, u issa qegħdin isostnu li huwa kellu jivvaka l-fond mal-mewt ta' Tanti. L-appellant qal li l-appellati ma jistgħux fl-istess waqt li jgħidu li m'hemmx kirja, jippretendu rimedju mingħand il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux mingħand il-Qrati ordinarji.

10. L-appellant qal li l-funzjoni tal-Bord hija li jiddeċiedi kwistjonijiet marbuta ma' kuntratti tal-kera, u għalhekk dan ifisser li l-Bord huwa kompetenti meta

jkun hemm kuntratt ta' kera viġenti bejn il-partijiet, jiġifieri meta l-kirja tkun għadha waħda valida skont il-liġi, u ma tkunx intemmet jew qatt ma eżistiet, bħal f'dan il-każ. Qal li l-Bord tal-Kera għalhekk għandu kompetenza biss fuq kawżi fejn l-inkwilin ikun qiegħed jokkupa fond naxxenti minn kuntratt ta' kiri u mhux meta l-inkwilin ta' fond ikun telaq minnu u temm il-lokazzjoni, jew fejn il-kirja lanqas biss hija eżistenti. L-appellant qal li għalhekk bord speċjalizzat bħal ma huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, m'għandux jisma' *money claims* fejn ir-relazzjoni bejn il-partijiet tkun ta' kreditur u debitur. L-appellant saħaq illi meta l-leġislatur żied il-kompetenza tal-Bord permezz tal-Att X tal-2009, l-intiża ma kinitx li l-Bord jieħu post il-Qrati ordinarji fi kwistjonijiet ta' *money claims* li jemanu minn kirja tterminata, li huwa jgħid li f'dan il-każ lanqas biss kienet teżisti.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

11. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-appell intavolat mill-appellant huwa irritu u null, u fi kwalunkwe każ dan huwa frivolu u vessatorju, kif ukoll infondat fil-fatt u fid-dritt. L-appellati qalu li *ai termini* tal-*proviso* għall-artikolu 231(1) tal-Kap. 12, appell minn sentenza parzjali jista' jsir qabel is-sentenza finali biss meta l-Qorti li tagħti l-istess sentenza tawtorizza li dan isir permezz ta' digriet mogħti fil-miftuħ, wara talba għal dan il-għan magħmula seduta stante jew fi żmien sitt ijiem. L-appellati qalu li billi l-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-istess setgħat li għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, m'hemm l-ebda dubju li

f'dan il-każ l-appell huwa irritu u null, mingħajr preġudizzju għad-dritt tal-appellant li jerġa' jappella wara s-sentenza finali.

12. L-appellati qalu li fil-mertu, l-appell huwa frivolu u vessatorju għall-aħħar, u ibbażat fuq qari tal-liġi li huwa skorrett għall-aħħar. Qalu li qabel l-Att X tal-2009, huwa minnu li l-Bord kellu biss kompetenza fuq kirjiet protetti, u bħala tali ma kienx kompetenti sabiex jisma' talbiet għal żgumbrament wara t-terminazzjoni ta' kirja. Qalu iżda li dan kollu inbidel bl-Att X tal-2009, bl-introduzzjoni tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16. L-appellati qalu li fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta nsibu li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-poter li jaqta' kawża bid-dispensa tas-smigħ, inkluż li jagħti sentenzi parzjali ta' żgumbrament, u li jkompli jisma' t-talba għad-danni kkawżati mill-okkupazzjoni illegali wara sentenza parzjali. L-appellati qalu li fil-każ odjern, l-intimat kien jinsab fil-pussess tal-fond bis-saħħa ta' titolu prekarju derivanti minn inkwilina li kellha l-kirja protetta, u għalhekk il-kawża hija preċiżament dwar l-okkupazzjoni ta' fond urban fejn il-kirja ntemmet, u dwar id-danni li rriżultaw u għadhom qegħdin jirriżultaw waqt il-perijodu tal-okkupazzjoni.

13. Dwar il-mertu, l-appellati qalu li l-kwistjoni mqajma mill-intimat quddiem il-Bord kienet li għalkemm huwa ippreżenta ċedola ta' depożitu ta' kera fejn huwa stqarr li kien ilu jikkoabita mal-inkwilina protetta għal tlettax-il sena, qabel ma mietet fl-2021, u għalkemm huwa kkonferma u reġa' ddikjara dan bil-ġurament tiegħu, quddiem il-Bord l-appellant biddel il-verżjoni tiegħu u beda jgħid li huwa kien ilu jikkoabita mal-inkwilina għal sbatax-il sena u mhux għal tlettax-il sena qabel il-mewt tagħha, u dan sabiex jużufruwixxi mill-ħames snin

li l-Kap. 69 jagħti *ai termini* tal-aħħar żewġ *proviso*s tal-artikolu 2(a). L-appellati qalu li minn qari ta' dawn il-*provisos*, għandu jirriżulta ċar li persuna li kienet f'relazzjoni ta' koabitazzjoni ma' inkwilin protett li jkun ġie nieqes, qegħda fl-istess sitwazzjoni ta' ulied tali inkwilin, fejn jekk jirriżulta li ilhom jirrisjedu mal-inkwilin minn qabel l-1 ta' Ġunju, 2003 dawn għandhom ħames snin biex joħorġu, filwaqt li jekk ilhom anqas ma jgawdu minn l-ebda protezzjoni. L-appellati qalu li dawn iż-żewġ *provisos j*agħmluha ċara li anki s-sitwazzjoni ta' persuna li tkun tokkupa dar mingħajr titolu ta' kera, iżda li kienet tikkoabita ma' inkwilin protett, kif qiegħed isostni li kien l-intimat, hija sitwazzjoni regolata mill-Kap. 69 u taqa' taħt il-kompetenza tal-Bord. L-appellati qalu li t-talba għad-danni għall-okkupazzjoni wara t-terminazzjoni ta' kirja magħmula flimkien ma' talba għall-iżgumbrament, hija regolata bl-azzjoni speċifika li jipprovdi għaliha l-artikolu 16A tal-Kap. 69, u għalhekk hija differenti minn talba għad-danni jew arretrati ta' kera magħmula wara li l-inkwilin ikun ħareġ mill-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

14. Il-Qorti sejra tibda billi tikkonsidra l-eċċezzjoni mqajjma mill-appellati, li l-appellant ma talabx l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex ikun jista' jippreżenta appell minn sentenza *in parte* li ngħatat fil-15 ta' Settembru, 2022, u dan in-nuqqas tiegħu jirrendi l-appell irritwali u null. Fil-fatt mill-atti ma jirriżultax li ġie vverbalizzat li l-appellant talab xi permess lill-Bord jew infurmah li kien fi ħsiebu jressaq appell mis-sentenza in parte mogħtija, u dan ġie kkonfermat mill-avukat difensur tal-appellati waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti. Huma diversi s-

sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna fejn ġie stabbilit li f'każ li ma jintalabx permess bħal dan lill-Qorti li tkun tat is-sentenza *in parte*, l-appell mid-deċiżjoni preliminari jitqies li huwa proċeduralment null u bla effett. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Vella noe *vs.* Perit Norbert Attard**[1], kif ukoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Raymond Sammut *vs.* Anthony Micallef**.[2] Il-Qorti tagħmel ukoll riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Karmenu Mifsud *vs.* Onorevoli Ministru għall-Infrastruttura, Trasport u Komunikazzjoni et**[3]:

> "Illi l-liġi tagħmilha ċara li kull appell minn sentenzi separati mogħtija minn xi qorti qabel l-għoti tas-sentenza aħħarija jista' jsir biss bil-permess tal-qorti li tkun tathom, kemm jekk dan jingħata bil-miftuħ jew imqar fuq talba li ssirilha b'rikors imressaq fi żmien sitt ijiem mill-qari ta' dik is-sentenza. Il-kliem tal-liġi huwa tassattiv u kull appell li jitressaq mingħajr il-permess tal-qorti li tkun tat dik is-sentenza *in parte* ikun irritu u null. (App. Ċiv. 6.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet ***Ivan Cutajar vs J. Lautier Co. Ltd.)**.*"

15. Illi l-fatt li ma ntalab l-ebda permess kif jipprovdi l-artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, irendi l-appell intavolat mill-appellant wieħed irritu u null, u għaldaqstant il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord għall-kontinwazzjoni skont il-liġi.

---

[1] 21.06.2004.
[2] 20.01.2009.
[3] 07.01.2020.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiddikjarah null u irritwali, filwaqt li tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord għall-kontinwazzjoni tas-smigħ tal-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur