MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 117/2020 LM

Renato Caruana
('l-appellant')

vs.

Joseph Gatt
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Renato Caruana (K.I. nru. 466879M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord' jew 'l-Ewwel Qorti'], fit-13 ta' Lulju, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], fejn ċaħad it-talbiet

tar-rikorrent u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat **Joseph Gatt** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'].

Fatti

2. Permezz tar-rikors li ppreżenta quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa kera lill-intimat il-fond bin-numru 19, Triq l-Imħażen, il-Furjana [hawnhekk 'il-fond'] permezz ta' skrittura privata, għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena mill-1998 sal-2009, u dan mingħajr ma saret ebda estensjoni tal-kirja, u mingħajr ma ngħatat kirja ġdida. Ir-rikorrent qal li minkejja l-fatt li l-imsemmi terminu tal-kirja skada, l-intimat qiegħed jirrifjuta li jivvaka mill-fond mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi. Ir-rikorrent qal li l-intimat naqas milli jagħmel manutenzjoni xierqa tal-fond kif kien mistenni minnu, bir-riżultat li diversi kmamar fil-fond ġarrbu ħsarat estensivi. Qal ukoll li l-intimat baqa' jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, u hu ma jixtieqx li l-intimat jibqa' jgħix fil-fond, u għandu kull interess li dan jiġi vakat minnufih. Ir-rikorrent qal li l-intimat għandu diversi residenzi oħra fejn jista' jmur jgħix mingħajr tfixkil. In vista ta' dan, ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skadiet *ipso jure,* u b'hekk l-intimat għandu jivvaka l-fond u jirritorna l-pussess tiegħu lura lir-rikorrent. Ir-rikorrent talab ukoll lill-Bord jiddikjara li l-intimat huwa obbligat iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni għal kull ġurnata li matulha l-intimat okkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, u jikkundanna lill-intimat iħallas tal-ammont hekk likwidat. Ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għall-ħlasijiet kollha in konnessjoni mas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond sad-data tal-effettiv

żgumbrament, u talab ukoll lill-Bord jillikwida l-ammont dovut f'dan ir-rigward mill-intimat lir-rikorrent, filwaqt li talab lill-Bord jordna lill-intimat iħallsu l-ammont hekk likwidat.

3. L-intimat eċċepixxa li huwa qatt ma ffirma xi skrittura privata mar-rikorrent. Qal ukoll li huwa kellu kuntratt ta' ċens temporanju fuq il-fond 51, Magazzini Street, il-Furjana, liema ċens għalaq, u t-titolu ġie kkonvertit f'wieħed ta' kera, u għalhekk għandu dritt ikompli jokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont il-liġi.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2023, il-Bord iddeċieda billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi r-rikorrent ipproċeda b'din il-kawża sabiex, prevja li dan il-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li l-kirja tal-fond in kwistjoni skadiet ipso jure, *jordna lill-intimat:*

1. *Jiżgombra mill-fond in kwistjoni stante li għandu diversi proprjetajiet oħra fejn jista' jirrisjedi;*
2. *Iħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għall-perijodu li huwa okkupa l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;*
3. *Iħallas il-kontijiet relatati mas-servizzi ta' dawl u ilma sad-data effettiva tal-iżgumbrament.*

***Ir-rikorrent** xehed illi huwa akkwista l-fond numru 19, Triq l-Imħażen, Floriana permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 2 t'Awwissu, 2018. (fn. 1 Skont kuntratt esebit a fol. 82 bħala Dokument MP1 ir-rikorrent akkwista l-fond flimkien ma' martu fit-2 t'Awwissu, 2019). Spjega illi huwa kien xtara l-istess fond bl-intimat jirrisjedi ġewwa fih. Peress li l-fond kien fi stat perikoluż, huwa kellem lill-intimat u offrielu post ieħor*

alternattiv, però dan ma aċċettax. Huwa stqarr illi l-intimat għandu diversi residenzi oħra li jista' jgħix fihom u li huwa għandu bżonn l-istess fond.

Ir-rikorrent esebixxa wkoll rapport tekniku datat 9 ta' Awwissu, 2021 li minnu jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien mimli affarijiet li kaġun tagħhom ma setax jitkejjel bi preċiżjoni. Mill-istess rapport jirriżulta wkoll illi kien hemm bżonn ta' manutenzjoni u li kien ingħata parir biex jiġu verifikati l-kundizzjoni tal-ħitan u tas-soqfa f'xi partijiet.

***L-intimat** xehed illi huwa għandu fil-pussess tiegħu kotba taċ-ċens tal-fond in kwistjoni li jirreferu għall-fond numru 51 u esebixxa kopja tal-istess kotba. (fn. 2 Dokument UJG1 a fol. 157 sa 165). In kontro-eżami stqarr illi għal diversi snin huwa poġġa l-kera l-Qorti u indika lir-rikorrent bħala s-sid.*

Il-Membri Tekniċi tal-Bord, wara li għamlu aċċess fit-22 ta' Novembru, 2021, ikkonstataw is-segwenti, u ċioe:

4. ***Waqt l-aċċess tat-22 ta' Novembru seta' jiġi kkonstatat illi l-fond huwa kollu mimli kaxxi, pakketti u diversi oġġetti li jokkupaw kull rokna tal-bini, inkluż it-taraġ u l-bejt, tant illi uħud mill-ambjenti mhumiex aċċessibbli direttament mit-taraġ, għaliex il-bieb jinsab imbarrat.***
5. ***L-unika sular fejn hemm sinjali ta' okkupazzjoni huwa s-sular ta' fuq nett fejn hemm indikazzjonijiet illi l-kċina, kamra tas-sodda, salott u kamra tal-banju qegħdin jiġu użati. Però anke dawna l-ambjenti huma mimlija b'kaxxi u oġġetti oħra.***
6. ***Minħabba f'hekk, ma setax jiġi stabbilit il-kundizzjoni eżatta tal-bini internament. Ġie osservat però li l-bejt huwa miksi bil-'membrane' però l-wiċċ intern tal-bejt jeħtieġlu xogħol ta' manutenzjoni.***

*Illi fil-kors ta' din il-kawża qam dibattitu jekk il-fond li dwaru qiegħed jagħmel il-kawża r-rikorrent huwiex fil-fatt dak fil-pussess tal-intimat. Illi l-Bord iqis li filwaqt li jista' jkun li tirriżulta diskrepanza fil-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Awwissu, 2018 fis-sens illi l-fond ġie indikat bin-numru antik 52 flok 51, f'moħħ dan il-Bord m'hemm ebda dubju illi l-fond in kwistjoni huwa dak fil-pussess tal-intimat u li llum il-ġurnata huwa enumerat bin-numru 19, Triq l-Imħażen, il-Furjana. Fil-fatt minn kuntratt ta' bejgħ esebit bħala Dokument MP2 a fol. 100 tal-proċess jirriżulta illi fit-22 ta' Jannar, 2016 l-istess rikorrent kien xtara mingħand terzi l-fond numru **21 ġia 52**, liema terzi kienu l-istess awturi tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 2018. Kwindi fil-fehma tal-Bord, huwa probabbli li l-fond in kwistjoni, u ċioe dak li llum iġib in-numru 19 ġie indikat erronjament bħala li kien numru 52 fil-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Awwissu, 2018. Illi r-ri-enumerazzjoni tirriżulta wkoll mill-Gazzetta tal-Gvern pubblikata fit-8 ta' Lulju,*

2005 esebita a fol. 170 minn fejn jirriżulta illi l-fond numru 51 ġie ri-enumerat bin-numru 19. Madanakollu, kif ġia ingħad, il-Bord huwa konvint illi kull parti taf sew dwar liema fond tittratta din il-kawża.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord jibda biex jirrileva illi għalkemm fl-ewwel paragrafu tar-rikors promutur ir-rikorrent iddikjara li huwa "kera lill-konvenut il-fond illi jinsab ġewwa numru 19, Triq l-Imħażen fil-Furjana u dan permezz ta' skrittura privata"*, fil-fatt ma jirriżultax illi dan huwa l-każ, u dana peress li kif se jingħad aktar 'l isfel, l-intimat kien ġie konċess ċens temporanju mill-awturi tar-rikorrent fl-1989. Lanqas ma ġie ppruvat li teżisti xi* "skrittura privata" *bejn ir-rikorrent u l-intimat.*

Illi l-Bord jirrileva illi għalkemm ir-rikorrent għamel numru ta' talbiet huwa ma pprova ebda waħda minnhom u dan kif se jingħad hawn taħt. Il-Bord josserva illi l-partijiet intilfu f'battibekk inutili dwar jekk il-fond in kwistjoni kienx iġib in-numru 51 jew 52 qabel ma ġie ri-enumerat għan-numru 19 fis-sena 2005, u qishom insew kompletament il-mertu ta' din il-kawża.

*Illi permezz tal-**ewwel talba** tiegħu r-rikorrent talab li l-intimat jiġi żgumbrat għaliex skont hu kellu diversi proprjetajiet oħra fejn jista' jabita. Illi apparti li ma nġabitx farka ta' prova dwar dawn il-*"proprjetajiet l-oħra"*, jirriżulta illi l-intimat qiegħed fil-pussess tal-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' kuntratt ta' ċens temporanju datat 12 ta' Diċembru, 1989. (fn. 3 Dokument a fol. 24). Permezz ta' dan il-kuntratt l-awturi tar-rikorrent kienu kkonċedew lill-intimat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena. Illi meta l-fond ġie akkwistat mir-rikorrent u martu, fl-2019, it-terminu oriġinali enfitewtiku kien skada. Illi għalkemm mhux f'termini daqshekk ċari, mill-ewwel talba tar-rikorrent dan il-Bord jifhem illi l-fond in kwistjoni qiegħed jintuża bħala fond ta' abitazzjoni u dana stante li l-istess rikorrent talab lil dan il-Bord jivvaka lill-intimat stante li* "**għandu diversi proprjetajiet oħra fejn jista' jabita**"*. Illi iktar minn hekk, ir-rikorrent, fl-affidavit tiegħu jistqarr hekk:* "**F'kelma waħda l-fond għalkemm l-iskop tal-kirja kienet illi huwa jirrisjedi ġewwa fih, huwa żgur u ċar li hu mhux jagħmel użu residenzjali minnu u għalhekk din il-kirja għandha tiġi immedjatament ikkanċellata.**" *Illi l-fatt li l-konvenut igawdi minn kirja joħroġ ukoll mill-kuntratt t'akkwist tal-2019. Illi jekk kif qed jistqarr ir-rikorrent, l-intimat ingħata l-istess fond bħala wieħed residenzjali, allura t-titolu tiegħu huwa protett bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Però aktar minn hekk, għalkemm jirriżulta li fil-fond hemm numru kbir ta' kaxxi, pakketti u diversi oġġetti oħra, jirriżulta wkoll li xi ambjenti tal-fond, bħal kċina, kamra tas-sodda, salott u kamra tal-banju, kienu qegħdin jiġu użati meta aċċedew il-Membri Tekniċi tal-Bord.*

Għaldaqstant il-Bord iqis li r-rikorrent la pprova li l-intimat qiegħed fil-pussess tal-fond in kwistjoni mingħajr titolu validu fil-liġi, u wisq inqas illi l-intimat għandu diversi postijiet oħra fejn huwa jista' jabita. Għaldaqstant dan il-Bord ma jħossx illi fiċ-ċirkostanzi ġew ippruvati l-elementi neċessarji biex ixolji t-titolu li għandu l-intimat fuq il-fond in kwistjoni u jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-istess fond.

Illi permezz tat-tieni u t-tielet talba r-rikorrent talab li dan il-Bord jiddikjara li l-intimat għandu jħallsu kumpens għall-okkupazzjoni illegali tal-fond in kwistjoni. Illi ladarba ġie stabbilit illi ma jirriżultax illi l-okkupazzjoni tal-intimat hija waħda illegali, il-Bord se jkun qiegħed jiċħad dawn it-talbiet.

Illi permezz tar-raba' u l-ħames talba, ir-rikorrent talab lil dan il-Bord jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għall-ħlasijiet kollha tal-kontijiet tad-dawl u ilma sad-data tal-iżgumbrament. Illi filwaqt li l-Bord huwa tal-fehma illi sakemm l-intimat jibqa' fil-pussess tal-fond, allura huwa tenut iħallas il-kontijiet tas-servizzi li jfornu l-istess fond, ma hemm ebda ammont li dan il-Bord jista' jillikwida stante li ma ngabet ebda prova li hemm xi ammonti dovuti. Għalkemm fl-affidavit tiegħu r-rikorrent jgħid illi l-intimat ma ħallasx għas-servizzi ta' dawl u ilma, ma nġabet ebda prova ta' xi ammonti li jista' jkun li huma dovuti. Għalhekk anke dawn it-talbiet se jiġu miċħuda.

DECIDE
Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi jiċħadhom u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-2 t'Awwissu, 2023, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti timmodifika s-sentenza tal-Bord billi filwaqt li tilqa' t-talbiet tiegħu, jekk il-Qorti tħoss li għandu jkun hemm rapport tal-periti aktar ċar, il-Qorti tibgħat il-kawża lura sabiex tibda mill-ġdid taħt dawk id-direttivi li jidhrilha xierqa u opportuni.

6. Ir-rikorrent mill-ġdid ta sunt tal-fatti, billi spjega li huwa kien kera lill-appellat il-fond numru 19, Triq l-Imħażen, il-Furjana, permezz ta' skrittura

privata. Qal li t-terminu tal-kirja kien għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena bejn l-1989 u l-2010, u ma kienet saret ebda estensjoni jew kirja ġdida. Qal li minkejja li t-terminu tal-kirja skada, l-appellat qiegħed jirrifjuta li jivvaka l-fond jew li jiżgombra minnu, mingħajr ebda raġuni fil-liġi. Żied jgħid li l-appellat m'għamilx il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond kif kien mistenni minnu, bir-riżultat li bosta kmamar ġarrbu ħsarat estensivi. Qal li l-appellat qiegħed jokkupa l-fond bla ebda titolu fil-liġi, u għalhekk huwa għandu kull interess li l-fond jiġi vakat minnufih. Qal ukoll li l-appellat għandu diversi fondi oħra fejn jista' jmur jabita mingħajr tfixkil.

7. L-appellant spjega li huwa ħass ruħhu aggravat bis-sentenza appellata, u qal li fil-fehma tiegħu l-Bord għamel apprezzament żbaljat fir-rigward tal-kuntratt tal-fidi taċ-ċens. Qal li l-Bord iddikjara li ċ-ċens kien wieħed temporanju li ġie mibdul f'kirja, u għalhekk minn dak il-mument li ċ-ċens ġie kkonvertit f'kirja, il-kuntratt taċ-ċens ġie *obsolete* u bdiet tiddekorri l-kirja. Qal ukoll li fil-preżent l-appellat għandu kirja u mhux ċens temporanju stante li huwa ppreżenta kuntratt t'akkwist tas-sena 2019. Qal li għaldaqstant il-Bord kellu prova ċara li l-kirja teżisti fuq il-fond. L-appellant qal li l-iskrittura lokatizja ma tagħti l-ebda jeddijiet ta' ċenswalist lill-appellat, u dan il-kuntratt ta' kiri huwa l-mod li bih parti ntrabtet li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehma, li l-parti l-oħra ntrabtet li tħallas lilha.

8. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jikkontendi li l-Bord naqas milli jevalwa r-rapport tal-periti nominandi. Qal li filwaqt li l-periti tekniċi ddikjaraw li fil-fond kien hemm numru ta' kaxxi, pakketti u diversi oġġetti oħra, hemm ukoll kamra tas-sodda li qiegħda tintuża bħala salott u kamra tal-banju.

Il-Bord naqas milli jieħu konsiderazzjoni tal-fatt li fil-fond m'hemmx ilma għaliex is-servizz inqata', u għalhekk ma jistax isir użu mill-kamra tal-banju jew mill-kċina. Qal li dan huwa element essenzjali sabiex jiġi determinat jekk l-appellat huwiex jagħmel użu mill-fond bħala proprjetà residenzjali. Qal li fil-fond hemm ħafna kaxxi u materjal ieħor, u meta sar l-aċċess kien hemm diffikultà biex seta' jinkiseb aċċess għal partijiet mill-fond. L-appellant qal ukoll li l-artikolu tal-Liġi applikabbli f'dan il-każ huwa l-artikolu 8 tal-Kap. 69 u mhux id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Permezz tat-tielet aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-Bord naqas milli jevalwa d-dokumentazzjoni kollha li huwa ppreżenta. Qal li l-Bord qisu injora jew naqas milli jevalwa d-dokumentazzjoni ppreżentata minnu fl-*affidavit* tiegħu, fejn juri b'mod ċar il-proprjetà kollha li għandu l-appellat, u li apparentement qiegħda tinkera.

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

10. L-appellat wieġeb li s-sentenza tal-Bord hija korretta u timmerita li tiġi kkonfermata. Beda billi qal li din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti. Qal li filwaqt li l-appellant jinsisti li hawnhekk *si tratta* ta' kirja, dan ma ġab l-ebda prova ta' skrittura privata bejn il-partijiet. L-appellat qal li min-naħa tiegħu huwa ċaħad li teżisti skrittura bħal din. Kompla jgħid li l-kirja hija regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ma tiskadix bit-trapass taż-żmien. Qal li għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad li din hija kirja li 'skadiet'. L-appellat qal li jidher ċar li l-appell sar fuq punti ta' fatt u mhux fuq punt ta' dritt, u għalhekk għandu jirriżulta li s-sentenza

in kwistjoni mhijiex appellabbli a tenur tal-artikolu 24 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. B'riferiment għall-ewwel aggravju sollevat mill-appellant, l-appellat qal li m'hemmx kontestazzjoni li huwa jiddetjeni il-fond b'titolu ta' kirja. Qal ukoll li filwaqt li fil-kors tal-proċeduri quddiem il-Bord, l-appellant ipprova jiżvija lill-Bord billi jallega li hemm xi forma ta' skrittura privata bejn il-partijiet, fil-verità dan ma jirriżultax, u minflok jirriżulta li l-kirja hija naxxenti minn konċessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tat-12 ta' Diċembru, 1989 favur tiegħu, u li bl-operat tal-Kap. 158 ġiet ikkonvertita f'kirja. L-appellat żied jgħid li l-kuntratt tal-akkwist tal-fond mill-appellant fl-2019 ma joħloq l-ebda vinkolu partikolari fir-rigward tiegħu, u lanqas ma nħolqot xi kirja li llum skadiet. Qal li għalhekk għandu jirriżulta li dan l-aggravju huwa frivolu u vessatorju.

12. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellat qal li lanqas dan m'għandu mis-sewwa. Qal li permezz ta' dan l-aggravju l-appellant qiegħed jisfida l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord, u għandu jirriżulta li ma nġabet l-ebda ċirkostanza eċċezzjonali jew raġunijiet gravi u serji biżżejjed li jiġġustifikaw li jsir l-apprezzament tal-provi mill-ġdid. L-appellat qal li l-appellant għamel dikjarazzjonijiet li mhumiex veritieri, fosthom li s-servizz tal-ilma fil-fond inqata', u qal li din l-allegazzjoni bl-ebda mod ma ġiet ippruvata quddiem il-Bord. Qal li lanqas it-tielet paragrafu tat-tieni aggravju ma jagħmel sens legali, u dan għaliex l-artikolu 8 tal-Kap. 69 jittratta sitwazzjonijiet fejn sid il-kera jrid jieħu lura pussess tal-fond fi tmiem il-kirja. Qal li din hija kirja li twieldet *ex lege* wara li fl-1989 huwa kien akkwista iċ-ċens temporanju tal-fond għal wieħed u

għoxrin sena fuq il-fond, u dan bl-operat tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-kirja ma tistax titqies li ġiet mitmuma. Qal li l-artikolu 8 tal-Kap. 69 mhuwiex applikabbbli, u minflok japplikaw id-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellat qal li anki l-kuntratt tat-2 t'Awwissu, 2019 fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari, jagħmilha ċara li l-akkwist tal-fond sar mingħajr il-pussess battal, peress li hemm din il-kirja favur tiegħu. Qal li għalhekk l-appellant kien jaf eżattament bil-kundizzjoni tal-fond qabel akkwistah, u għalhekk akwijexxa għalih.

13. L-appellat qal li lanqas it-tielet aggravju tal-appellant m'għandu jiġi milqugħ, u dan għaliex bħal fiż-żewġ aggravji l-oħra, dan qiegħed jitlob li din il-Qorti tal-Appell twarrab kapriċċożament l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord, ħaġa li ordinarjament mhijiex konċessa għajr f'ċirkostanzi eċċezzjonali u għal raġunijiet gravi. Qal li mhux minnu li l-appellant wera b'mod ċar il-proprjetajiet kollha li għandu hu, u li l-appellant ma ġab l-ebda prova li huwa għandu xi proprjetà residenzjali oħra.

14. B'riferiment għat-tieni aggravju fir-rikors tal-appell, l-appellat qal li lanqas din ma timmerita li tiġi akkolta, u li ma kien hemm xejn x'iwaqqaf lill-appellant milli jagħmel domandi għall-eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, jew li jippreżenta rapport ta' perit *ex parte,* jew li jitlob il-ħatra ta' periti perizjuri skont il-każ. Qal li l-appellant m'għamel xejn minn dan, u naqas ukoll milli jħarrek ċerti xhieda, bħal ma huma rappreżentanti tal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma sabiex jixhdu jekk fil-fatt l-ilma huwiex maqtugħ jew le. Qal ukoll li skont il-prinċipju *ex turpi causa non oritor actio,* l-appellant ma setax jinqeda b'falsità grossolana bħal din, sabiex jattakka r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord u

jiżvija lill-Qorti tal-Appell. Qal ukoll li anki t-talba lil din il-Qorti sabiex tibgħat l-atti tal-kawża quddiem il-Bord ħalli l-kawża tibda tinstema' mill-ġdid, hija interament irritwali u mhux proponibbli, u dan peress li l-artikolu 811 tal-Kap. 12 imkien ma jikkontempla ritrattazzjoni ta' kawża mismugħa quddiem il-Bord. Qal li anki jekk dan jista' jsir, ladarba l-appellant ma tax garanzija għall-ispejjeż skont l-artikolu 249 tal-Kap. 12, bl-operat tal-artikolu 815 tal-istess Kapitolu tal-Liġi, din it-talba għar-ritrattazzjoni xorta waħda ma tistax tintlaqa'. L-appellat qal li l-appellant ma ressaq l-ebda wieħed mill-elementi li jiġġustifika t-talba għar-ritrattazzjoni, u lanqas ma nġabet prova dwar dan mill-appellant.

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

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellat. Iżda l-Qorti tibda billi tagħmel riferiment għal diversi ineżattezzi li jirriżultaw mir-rikors tal-appell tal-appellant, partikolarment fejn dan qal li l-ftehim lokatizju huwa regolat minn skrittura privata, li madanakollu ma tirriżultax mill-provi, u l-appellat qiegħed jgħix fil-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Il-Qorti tosserva li fil-proċeduri li saru quddiem il-Bord, ma tressqet l-ebda prova ta' xi skrittura lokatizja jew ta' xi ftehim ieħor li jirregola l-kirja, iżda jirriżulta li l-appellat kien ġie konċess il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja li skadiet wara wieħed u għoxrin sena, u minn dakinhar tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika 'l quddiem, l-appellat baqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kirja kif regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti

tosserva wkoll li filwaqt li fir-rikors tal-appell tiegħu l-appellant jallega li s-servizz tal-ilma fil-fond ġie maqtugħ, waħda mit-talbiet li għamel fir-rikors imressaq minnu quddiem il-Bord kienet sabiex l-appellat jintalab iħallas il-pendenzi kollha tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond. Apparti li uħud mill-asserzjonijiet li għamel l-appellant ma jirriżultawx ippruvati, hemm din il-kontradizzjoni ċara fit-talbiet li saru quddiem il-Bord. Hemm imbagħad is-sottomissjoni li saret mill-appellat dwar l-inammissibilità tal-appell quddiem din il-Qorti, u dan ladarba jirriżulta li l-appell huwa bbażat fuq punti ta' fatt u mhux fuq punti ta' dritt maqtugħin mill-Bord, *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 24 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, fil-fehma tal-Qorti hemm diversi punti ta' natura legali li l-Bord iddeċieda dwarhom u li tqajmu mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u għalhekk il-Qorti sejra tidħol fl-aggravji sollevati sabiex tara jekk dawn jimmeritawx li jiġu milqugħa jew le.

L-Ewwel Aggravju

16. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-kuntratt taċ-ċens, u qal li ladarba ċ-ċens temporanju skada, l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellat hija regolata b'titolu ta' kera.

17. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Bord fl-ebda waqt ma ddubita li l-fond huwa okkupat mill-appellat b'titolu ta' kera, iżda kuntrarjament għall-impressjoni li pprova jagħti l-appellant, din il-kirja ma ġietx kostitwita permezz ta' xi skrittura privata li ġiet iffirmata bejn il-partijiet, iżda hija kirja li daħlet fis-seħħ hekk kif ġiet fi tmiemha l-enfitewsi temporanja li kienet ġiet konċessa favur l-appellat. Għaldaqstant din hija kirja regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet

ta' Malta, kif irrileva l-Bord korrettement. Huwa ċar ukoll li meta l-appellant akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari tat-2 t'Awwissu, 2019, huwa kien jaf bl-okkupazzjoni tal-fond mill-appellat għaliex fl-imsemmi kuntratt dan kien ġie stipulat b'mod ċar. Il-Qorti għalhekk ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellant ibbaża r-rikors tal-appell tiegħu fuq il-premessa li din hija kirja li ġiet fi tmiemha, jew għal liema raġuni l-appellant qal li bejnu u l-appellat kien hemm skrittura privata li tirregola l-kirja, meta din ma tirriżultax mill-atti. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju sollevat mill-appellant huwa mingħajr ebda bażi, u sejra tiċħdu.

<u>It-Tieni Aggravju</u>

18. L-appellant jikkontendi li fil-każ in eżami, il-Bord naqas milli jikkonsidra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, u qal li kellu jirriżulta li filwaqt li fil-fond hemm kamra tal-banju u kċina, dawn ma jistgħux jintużaw għaliex is-servizz tal-ilma fil-fond huwa maqtugħ. Qal li l-azzjoni tiegħu hija bbażata fuq l-artikolu 8 tal-Kap. 69 u mhux fuq il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. Il-Qorti tirrileva li dan mhuwiex minnu, u l-Membri Tekniċi tal-Bord esprimew id-diffikultajiet li kellhom biex setgħu jagħmlu r-rapport tagħhom, in vista tal-fatt li fil-fond kien hemm għadd ta' kaxxi u affarijiet oħra li rrendew l-aċċess wieħed diffiċli ħafna. Minkejja dan, ma nġabet l-ebda prova li fil-fond m'hemmx servizz tal-ilma, u fil-fatt waħda mit-talbiet li għamel l-appellant quddiem il-Bord kienet sabiex l-appellat jintalab iħallas il-kontijiet pendenti tal-ilma li hemm. L-appellant huwa żbaljat ukoll meta jgħid li l-azzjoni tiegħu hija bbażata fuq l-artikolu 8 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex din mhijiex

azzjoni li huwa seta' jressaq in vista tal-fatt li kirja ġiet fi tmiemha, għaliex din hi kirja protetta bl-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

It-Tielet Aggravju

20. L-appellant jikkontendi li l-Bord naqas milli jikkunsidra d-dokumentazzjoni prodotta minnu, u qal li huwa ressaq prova li l-appellat għandu residenzi alternattivi li jista' jmur jgħix fihom.

21. Il-Qorti tqis konsiderazzjonijiet dwar jekk l-appellat għandux residenza jew residenzi alternattiva jew le, m'hija tal-ebda rilevanza għad-determinazzjoni ta' dawn il-proċeduri. Jirriżulta mill-provi prodotti li l-appellat igawdi kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, in vista tal-fatt li l-kirja bdiet wara li ġiet fi tmiemha konċessjoni enfitewtika temporanja li kellu favur tiegħu l-appellat. L-appellant kien jaf biċ-ċirkostanzi ta' din il-kirja, anki għaliex il-kuntratt li permezz tiegħu huwa akkwista l-fond kien jgħid proprju dan, u għalhekk il-Qorti tqis li kemm il-kawża quddiem il-Bord, kif ukoll dak kollu premess mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, jirrisali fuq il-fieragħ u l-vessatorju, u għandu jattira s-sanzjoni tad-*doppie spese.*

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħdu kompletament, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha. In

vista tan-natura frivola ta' dan l-appell, il-Qorti tqis li l-appellant għandu jkun suġġett għall-piena tal-ispejjeż doppji.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur