MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 52/2010 LM

Anthony Fedele (K.I. nru. 556433(M)); Maria Anna Vella (K.I. nru. 639930(M)); u Rosette Schembri Fedele (K.I. nru. 861654(M), Marlene Grech (K.I. nru. 440256(M)) u Alexandra Bonnici (K.I. nru. 98364(M)) bħala ulied u eredi tad-defunt Carmelo Fedele, u b'digriet tal-20 ta' Novembru, 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Rosaria magħrufa bħala Rosette Schembri Fedele, Alexandra Bonnici, Marlene sive Maria Helena Grech, u Anthony Fedele, wara li ġiet nieqsa Maria Anna Vella
('l-appellanti')

vs.

Emanuel Psaila (K.I. nru. 261176(M)) u martu Karen Psaila (K.I. nru. 639930(M)) għal kull interess li jista' jkollha
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anthony Fedele (K.I. nru. 556433(M)), Maria Anna Vella (K.I. nru. 639930(M)), u Rosette Schembri**

Fedele (K.I. nru. 861654(M)), Marlene Grech (K.I. nru. 400256(M)) u Alexandra Bonnici (K.I. nru. 98364(M)) bħala ulied u eredi tad-defunt Carmelo Fedele, u **b'digriet tal-20 ta' Novembru, 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Rosaria magħrufa bħala Rosette Schembri Fedele, Alexandra Bonnici, Marlene sive Maria Helena Grech, u Anthony Fedele wara li ġiet nieqsa Maria Anna Vella** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Emanuel Psaila (K.I. nru. 261176(M)) u martu Karen Psaila (K.I. nru. 639930(M)) għal kull interess li jista' jkollha** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

(i) ma jieħux konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din diġà ġiet deċiża fil-bidu tal-proċeduri;
(ii) jiċħad it-tieni talba u jiddikjara li r-rikorrenti ma tawx avviż skont il-liġi lill-intimati li kienu ser jitterminaw il-kirja stante wkoll li huma baqgħu jaċċettaw il-kirja anki wara li fetħu l-kawża;
(iii) jilqa' parzjalment it-tielet talba billi jordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond 169 Triq il-Kbira (Main Street) Żabbar fi żmien <u>xahar</u> mil-lum minħabba li l-fond ilu ma jintuża għal diversi snin kif ukoll minħabba li tali talba mhix qed issib l-oġġezzjoni tal-intimat Emanuel Psaila u jiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, mill-fond 170 Triq il-Kbira (Main Street) Żabbar.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu tlett kwarti mir-rikorrenti in solidum *bejniethom filwaqt li terz jitħallsu mill-intimati* in solidum *bejniethom."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellati tal-ħanut bin-numru uffiċjali mija disgħa u sittin (169), f'Triq il-Kbira, Ħaż-Żabbar, flimkien

mad-dar bin-numru mija u sebgħin (170), f'Triq il-Kbira, Ħaż-Żabbar, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellanti. Jingħad li l-imsemmija kirja saret permezz ta' skrittura tat-22 ta' Ottubru, 2002[1], fejn ma ġie patwit l-ebda terminu, iżda l-appellati ntrabbtu sempliċiment sabiex iħallsu kera ta' mija u ħamsin Liri Maltin (Lm150) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u li biż-żmien bdiet titħallas kull sitt xhur bil-quddiem. Wara li din kienet ġiet imġedda diversi drabi, hekk kif l-appellanti aċċettaw il-kera mingħand l-appellati, l-imsemmija appellanti ddeċiedew li ma jerġgħux jaċċettawha hekk kif din kellha tiġġedded f'Jannar, 2010. Iżda l-appellati għaddew sabiex minflok iddepożitaw l-imsemmija kera taħt l-awtorità tal-Qorti permezz ta' Ċedola ta' Depożitu Nru. 144/10.[2]

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-26 ta' April, 2010, fejn ħarrku lill-appellati sabiex jgħidu għaliex il-Bord ma kellux:

> "(i) *tiddispensa bis-smigħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A* et sequitur *tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *(ii) prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, jiddikjara illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond urban ossia l-ħanut numru 169, Triq il-Kbira (Main Street), Żabbar flimkien mad-dar bin-numru 170, Triq il-Kbira (Main Street), Żabbar mingħajr ebda titolu validu skont il-liġi; u*
>
> *(iii) konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti jiżgumbraw minn u jirrilaxxjaw il-pussess vakant tal-fond urban ossia l-ħanut numru 169, Triq il-*

[1] Kopja *a fol.* 4 tal-proċess.
[2] Kopja *a fol.* 5 tal-proċess.

> *Kbira (Main Street), Żabbar flimkien mad-dar bin-numru 170, Triq il-Kbira (Main Street), fuq imsemmija a favur tar-rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha u b'riżerva ta' kull dritt ieħor spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi."*

4. L-appellat Emanuel Psaila laqa' għat-talbiet tal-appellanti billi rrileva li (a) hu u l-mara tiegħu kienu ilhom jokkupaw il-fond jew *casa bottega,* flimkien mat-tfal tagħhom, minn meta żżewġu fl-1995, u għalhekk jikkostitwixxi d-dar matrimonjali tagħhom; (b) kienet saret skrittura ta' kirja datata l-1 Frar, 1974 fejn il-fond inkera lil missieru Giovanni Psaila, iżda qabel dik id-data l-istess fond kien okkupat min-nannu tiegħu u l-familja tiegħu fejn l-imsemmi fond kien jintuża bħala ħanut u residenza. Eċċepixxa s-segwenti: (a) il-kirja li saret permezz tal-iskrittura ffirmata fis-sena 2002, kellha tiġi kkunsidrata bħala kontinwazzjoni tal-kirja li saret fl-1974; (b) huwa kien ġie mitlub jersaq quddiem l-avukat tal-appellanti, u fil-fehma tiegħu permezz tal-iskrittura kienet biss għoliet il-kera.

5. L-appellata Karen Psaila ippremettiet u eċċepiet bl-istess mod u żiedet tgħid li hija saret taf bl-iskrittura tal-2002 meta kienet ġiet notifikata bil-proċeduri odjerni.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Irid jiġi rilevat li fis-sottomissjonijiet finali tal-10 ta' Mejju 2022 quddiem dan il-Bord ġie dikjarat li l-intimati ma għandhomx oġġezzjoni li l-ħanut, ossia 169 ġo Triq il-Kbira (Main Street) Żabbar jiġi ritornat lir-rikorrenti għax dan mhux qed jintuża. (fn. 32 A*

folio 255 tal-proċess) L-Artikolu 1555 u 1555A (3) tal-Kodiċi Ċivili huwa ċar f'dan ir-rigward:

1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.

1555A(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perijodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

……………………………………………….

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

Għaldaqstant il-Bord qed jilqa' it-talba tar-rikorrenti sabiex fi żmien ***xahar*** *il-fond 169 Triq il-Kbira (Main Street) Żabbar jiġi ritornat lilhom.*

Ikkunsidra:

Il-Bord jikkunsidra li s-segwenti artikoli mill-Kodiċi Ċivili huma rilevanti għal vertenza tal-interpretazzjoni tal-kuntratt.

L-INTERPRETAZZJONI TAL-KUNTRATTI

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

1004. Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett.

1005. Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt.

1006. Dak li mhux ċar jitfisser minn dak li soltu jsir fil-lok fejn ikun sar il-kuntratt.

1007. Fil-kuntratti għandu jitqies li hemm il-klawsoli ta' użu, ukoll jekk ma jkunux ġew espressi.

1008. *Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu.*

1009. *Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.*

1010. Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw.

Illi għalhekk il-Bord fela sew kemm il-kuntratt redatt fl-1 ta' Frar 1974 kif ukoll dak tat-23 ta' Ottubru 2002 u jiġbed is-segwenti konklużjonijiet:

1. *Il-kuntratti huma simili però **mhux identiċi**;*
2. *Il-**partijiet** li daħlu għaż-żewġ kuntratti huma differenti;*
3. *Il-kirja hija **kummerċjali** u il-kerrej jista' juża id-dar bħala ħanut;*
4. *L-**ammont dovut** fuq il-kirja huwa differenti;*
5. *Il-**klawżola** numru (7) li tidher fil-kuntratt tal-1974 mhix replikata b'xi mod fil-kuntratt tal-2002.*

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et noe deċiża fl-4 ta' Diċembru 1998 jingħad:

'…fejn il-konvenzjoni tirriżulta ċara u mill-volontà tal-kontraenti liberament espressa, tirriżulta inekwivoka, mhux leċitu għall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tatribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirriżulta mid-diċitura tal-ftehim u lanqas minn ċirkostanzi oħra. Jiġifieri fejn is-signifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jitpoġġewx fid-dubbju, l-volontà tal-kontraenti ma kienx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti' *(fn. 33 Per. S.T.O. Joseph Said Pullicino, Onr. Joseph Filletti, Onr. Albert Manche.)*

Fis-sentenza Marianna Farrugia et vs Paolo Storace deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju 1945 kien ġie deċiż is-segwenti:

'Biex jiġi deċiż jekk fond hux ħanut jew dar għandha tiġi eżaminata id-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għalfejn il-post ġie mikri'.

Dik il-Qorti żiedet tgħid:

'Il-bord ma jistax jikkunsidra l-fond in parti bħala kummerċjali u in parti bħala abitazzjoni, imma għandu jara liema huma l-elementi preponderanti u prinċipali.' *(fn. 34 Per. S.T.O. Sir George Borg, Onr. Prof. Dr. E. Ganado, Onr. Dr. L.A. Camilleri.)*

Dan ma jistax ħlief jinfthiem li l-kuntratt tal-2002 huwa wieħed awtonomu, differenti u indipendenti minn dak tal-1974. Huwa ċar ukoll mill-konvenzjoni li l-għan prinċipali tal-ftehim kien wieħed kummerċjali u mhux residenzjali. Infatti l-inkwilin ta' qabel, ossija, missier l-intimat Emanuel Psaila, mill-proċess jidher li lanqas biss kien jirrisjedi fil-fond imma kienu jużawh bħala ħanut.

Għaldaqstant, il-Bord iħoss li huwa għandu jiddeċiedi fuq jekk il-kirja setgħatx tiġi terminata fuq bażi tal-kuntratt tal-2002 u jekk jistax isir żgumbrament kif qed jitolbu ir-rikorrenti.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti jikkontendu tramite l-abbli difensur tagħhom li ladarba l-kirja ma kellha l-ebda terminu, allura kellha terminu stabbilit mil-liġi, ossija ta' sena. Infatti huma jiċċitaw l-artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili:

1532. (1) Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:

(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu.

……………………………..

(ċ) jekk ikun hemm xi użu partikolari dwar iż-żmien tal-kiri ta' xi ħwejjeġ, il-kiri, dwar dawn il-ħwejjeġ, jitqies li sar għaż-żmien meqjus skont dak l-użu.

Fis-sentenza mogħtija fl-20 ta' Frar 2001 mill-Qorti tal-Appell Alphonse Maria Vella et vs Carmelo sive Charles Mallia (Cit. Nru. 1155/86 AJM) (fn. 35 Per. Onr. Imħallfin Carmel A. Agius, Noel V. Arrigo u Giannino Caruana Demajo. Pg. 18-19) ingħad:

'Il-partijiet qatt u fl-ebda moment ma ftiehmu speċifikament fuq terminu lokatizju….. Fin-nuqqas ta' dan l-element il-liġi stess tipprovdi ż-żmien li għalih għandha titqies li l-kirja ġiet taċitament imġedda fl-artikolu 1536 tal-istess Kodiċi Ċivili……… u fl-artikolu 1532(a)…….Isegwi għalhekk illi korrettement l-atturi setgħu jipproċedu għat-terminazzjoni tal-kirja wara għeluq sena **dment** li huma jkunu segwew dak provdut fl-Artikolu 1568 tal-istess Kodiċi Ċivili u li a bażi tal-Artikolu 1537 tal-istess Kodiċi: il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kera….. lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa.' L-attur bil-preżentata tal-ittra uffiċjali esebita f'dan il-proċess

ipproċedew korrettament fit-termini stabbiliti fl-istess Artikolu 1568 fir-rigward tal-avviż rikjest.' (enfasi tal-Bord).

L-artikoli ċitat minn l-Onorabbli Qorti tal-Appell jaqra testwalment hekk:

1568. Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.

Fis-sentenza HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et deċiża mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fil-25 ta' Marzu 2015 jingħad hekk:

'Illi huwa prinċipju ta' dritt illi kull kirja ikollha terminu; kirja bi żmien indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi ħaġa 'għal żmien miftiehem'.

'…..illi l-kirja mertu tal-kawża hija kirja magħmulha wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiġġedded għaż-żmien li hu meqjus il-kera, **sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa (il-congedo)** fl-għeluq taż-żmien tal-kiri' (artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili)'. *(fn. 36 Ara ukoll f'dan is-sens* ***Iris Scott vs Alfred Borg****, Qorti ta' Appell, Sede inferjuri, deċiża fl-14 ta' Jannar, 2002)* (enfasi tal-Bord)

Imbagħad fil-każ Joseph Preca pro et noe vs Victor Regignano et deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu 2014 ġie enfasizzat:

''……hija ħaga ċerta li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanja, u għalhekk kwalunkwe patt li bih iż-żmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null, għaliex dak il-patt ikun qiegħed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt.''

Il-Bord jaqbel mar-rikorrenti li għalkemm il-kuntratt ma jgħid xejn fuq it-terminu tal-kera, dan allura jrid ta' bilfors ikun stabbilit skont id-dispożizzjoni li joħorġu mill-Kodiċi Ċivili u f'dan il-każ jidher li huwa sena b'sena.

Min-naħa l-oħra però minn imkien fil-proċess li ilu għaddej is-snin ma jidher li ir-rikorrenti bagħtu xi avviż uffiċjali lill-intimati fejn kienu juru li qed jasserixxu id-dritt tagħhom li jitterminaw il-kirja jew tal-anqas ix-xewqa tagħhom li jagħmlu dan. Dan hu fatali għat-talba tagħhom għat-terminazzjoni tal-kirja u għall-iżgumbrament minnhom mitlub.

Mhux hekk biss imma waħda mir-rikorrenti saħansitra jidher li ġibdet parti mill-kera li kienu iddepożitata permezz ta' ċedola u li mhux argumenti siewi għar-rikorrenti għal

fatt li iċ-ċekkijiet hija ma laħqitx sarfithom għax għaddiethom lin-neputijiet li xi uhud minnhom huma rikorrenti magħha f'din il-kawża. Irid jingħad ukoll li meta kienet fil-home ta' Borma [sic!] *hija għal tal-anqas darbtejn aċċettata il-kera in toto. Ma jidher xejn mill-atti li dawn il-flus b'xi mod gew ritornati lir-rikorrenti jew b'xi mod reġgħu ġew depożitati il-Qorti taħt protest!*

Il-Bord ma jaqbel xejn mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li Maria Anna Vella ma kellix il-fakultajiet mentali li tista' tieħu ħsieb l-affarijiet tagħha fil-mumenti li marret il-Qorti biex tiġbed sehemha miċ-ċedola. (fn. 37 Ġie dikjarat mill-intimati u ma ġie kontradett qatt fil-proċess li Anna Maria Vella dejjem ġabret hi il-kera u li hija għandha l-akbar sehem fil-proprjetà. Ara a folio 68 tal-proċess). Id-dikjarazzjonijiet tan-neputijiet tagħha f'dan il-proċess li hija kienet anzjana u tbati minn xi problemi ta' saħħa mentali u ta' memorja mhux biżżejjed biex il-Bord iserraħ rasu minn tali affermazzjonijiet li huma gravużi u xi kultant gratuwiti fil-konfront tar-rikorrenti zijithom. Dan meta skont kif jixhdu huma stess kienu allegatament jafu bl-allegat kondizzjoni tagħha u huma ma għamlu xejn! Lanqas jista' jingħad li dan il-Bord huwa konvint mir-rispett li għandhom in-neputijiet fil-konfront tar-rikorrenti zijithom meta ex-admissis *tal-anqas waħda minnhom tgħid li tħobba u tirrispettaha u fl-istess nifs tgħid li* 'immorru narawha, immorru kull birthday, kull Christmas, kull Easter…' *(fn. 38 Xhieda ta' Maria Elena sive Marlene Grech datata 14 ta' Jannar 2020 a folio 2010).*

*Il-Bord iħoss li għandu jagħti affidament għad-depożizzjoni tas-*supervisor *u* carer *fil-home tal-anzjani ta' Bormla Graziella Anastasi fin-nuqqas ta' ċertifikazzjoni medika fuq l-istat ta' saħħa mentali tar-rikorrenti Maria Anna Vella. Din milli jidher ilha tafha is-snin, għax bħala hija minn Ħaż-Żabbar, u il-fatt li taf ukoll lill-intimat Emanuel Psaila ma ixejjen xejn mill-kredibiltà tagħha. Barra li kienet* nurse *u jidher li għandha esperjenza mal-anzjani tgħid hekk:*

Dr. Matthew Bondin: Tilqgħu tajjeb. Is-Sinjura għidtilna ilek tafha għidtilna mhux ħażin; l-imġiba tagħha jew is-saħħa tagħha kif inhi?

Ix-Xhud: Ifhimni, anzjana hi x'inhi imma normali hu.

Dr. Matthew Bondin: Tbati minn xi -?

Ix-Xhud: Le. *(fn. 39 A folio 185 tal-process)*

Mill-assjem tal-provi ma jidhirx li kien hemm xi abbużi min-naħa tal-intimat Emanuel Psaila fuq l-anzjana meta kien imur jaraha fil-home filfatt ix-xhud Graziella Anastasi tgħid is-segwenti:

Dr. Matthew Bondin: Ir-relazzjoni tiegħu mas-Sinjura Marianna Vella kif inhi? Kif tilqgħu?

Ix-xhud: All right tilqgħu. *(fn. 40 A folio 184 tal-process)*

Mela ladarba is-sidien ma bagħtux avviż uffiċjali li l-kirja tal-fond, ossija 170 Triq il-Kbira (Main Street) Żabbar kif ukoll għal fatt li waħda mis-sidien baqgħet taċċetta il-kera sahansitra sal-2020 (a folio 182 tal-proċess) ma jħalli l-ebda ombra ta' dubbju f'moħħ dan il-Bord li ma kienx hemm il-volontà sħiħa tar-rikorrenti, tal-anqas ta' waħda minnhom. Lanqas mal-Bord ma jista' leġġerment jiskarta dak li ġie eżebit mill-intimat a folio 50 tal-proċess fejn Maria Anna Vella quddiem in-Nutar Pubbliku Jean Pierre Attard iddikjarat li hija ben konxja mill-kawża preżenti u li hija ma taqbilx mal-iżgumbrament. Il-Bord, għalkemm f'xi partijiet minnha taqbel li t-testimonjanza tan-nutar hija neboluża, però ma għandix dawk l-elementi neċessarji biex tiddikjaraha inattendibbli. Anzi mill-assjem tal-provi u is-sekwenza tagħhom jidher li d-dikjarazzjoni ta' Maria Anna Vella tal-1 ta' Frar 2017 tagħmel sens kemm mal-fatti kif ġraw qabel kif ukoll wara tali dikjarazzjoni.

Għaldaqstant il-Bord iħoss li ma jistax jordna l-iżgumbrament tal-fond 170 Triq il-Kbira (Main Street) Żabbar għal fatt li ma intbagħtx avviż uffiċjali lill-intimati kif ukoll li jidher li waħda mis-sidien ma qablitx ma' tali żgumbrament u fil-fatt ad insaputa *tas-sidien l-oħra aċċetta u baqgħet taċċetta il-ħlas tal-kirja."*

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fil-5 ta' Diċembru, 2022 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar il-15 ta' Novembru, 2022, fl-ismijiet fuq premessi billi:

i. Jikkonfermaha fejn il-Bord ma ħax konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba billi din ġiet deċiża fil-bidu tal-proċeduri.

ii. Jirrevokaha u jikkanċellaha fejn il-Bord ċaħad it-tieni talba u ddikjara li r-rikorrenti ma tawx avviż skont il-liġi lill-initmati li kienu ser jitterminaw il-kirja stante wkoll li huma baqgħu jaċċettaw il-kirja anki wara li fetħu l-kawża u minflok jgħaddi sabiex jilqa' t-tieni talba attriċi.

iii. Jikkonfermaha in kwantu l-Bord laqa' parzjalment it-tielet talba billi ordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond 169 Triq il-Kbira, Żabbar fi żmien xahar stante li ilu ma jintuża għal diversi snin kif ukoll minħabba li tali talba ma kienitx opposta mill-intimat

Emanuel Psaila, u dan filwaqt jirrevokaha u jikkanċellaha f'dik il-parti fejn il-Bord ċaħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 170 Triq il-Kbira, Żabbar u minflok jgħaddi sabiex jilqa' t-talbiet kollha attriċi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati appellati.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

Jispjegaw li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) mill-atti jirriżulta li l-*congedo* kien debitament ingħata minnhom fit-terminu preskritt mil-liġi; (b) il-Bord naqas milli japprezza li l-aċċettazzjoni tal-kera minn Maria Anna Vella u l-allegat żbank taċ-ċedoli kien riżultat tal-manuvri qarrieqa tal-appellati; (ċ) huma ma kellhomx ibatu spejjeż, iżda dawn kellhom ikunu a karigu tal-appellati.

8. L-appellat Emanuel Psaila wieġeb fl-14 ta' Diċembru, 2022, fejn filwaqt li fisser ir-raġunijiet tiegħu, huwa ssottometta li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma.

9. L-appellata Karen Psaila għażlet li ma tweġibx.

10. Bid-digriet tagħha tal-20 ta' Novembru, 2023, din il-Qorti awtorizzat *"...l-leġitimazzjoni tal-atti u t-trasfużjoni tal-ġudizzju mid-defunta Maria Anna Vella għar-rikorrenti appellanti Rosaria magħrufa bħala Rosette Schembri Fedele, Alexandra Bonnici, Marlene sive Maria Helena Grech u Anthony Fedele, u tordna li l-atti ta' dan l-appell ikunu jirriflettu din il-bidla."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

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

L-ewwel aggravju: *[il-*congedo *kien debitament ingħata]*

12. L-ewwel aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-kwistjoni jekk ingħatax jew le il-*congedo.* Filwaqt li l-Bord iddikjara li huma kienu naqsu milli jottemporaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, l-appellanti jikkontendu li filfatt il-*congedo* kien debitament ingħata fit-terminu stipulat fil-liġi. Jikkontendu li l-artikolu 1568 ma jipprovdi għall-ebda formalità partikolari, u għalhekk in-notifika tal-*congedo* tista' ssir kemm permezz ta' ittri uffiċjali jew dawk interpellatorji, iżda anki bil-fomm jew b'xi mod ieħor. In sostenn tal-argument tagħhom, huma jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta. Jirrilevaw li fix-xhieda tiegħu l-appellat jammetti u jaċċetta li l-kera ma kienitx baqgħet tiġi aċċettata, tant li huwa kien beda jiddepożitaha taħt l-awtorità tal-Qorti. Filfatt ir-rikors promotur jagħmel riferiment għaċ-ċedola ta' depożitu bin-numru 144/2010, u din turi li qabel ma saru l-preżenti proċeduri l-appellat kien ġie nfurmat li l-kera mhijiex ser tiġi aċċettata aktar għaliex huma xtaqu jitterminaw il-kirja. L-appellanti jikkontendu li l-konsiderazzjonijiet tal-Bord għalhekk huma legalment u fattwalment żbaljati, u dan fejn kien il-Bord stess li skorrettement qajjem il-kwistjoni *ex officio,* meta ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet

fejn l-appellati ma kienux eċċeppew in-nuqqas ta' ritwalità mal-artikolu 1568, jew li l-*congedo* li ngħataw ma kienx wieħed validu.

13. L-appellat Emanuel Psaila iwieġeb qabel xejn billi b'riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Ottubru, 1997 fl-ismijiet **John Ripard et noe *vs.* Eliseo Muscat pro et noe**, jissottometti li ma hemm l-ebda raġuni gravi sabiex din il-Qorti tiddisturba s-sentenza appellata. Jirrileva li fil-mori tal-proċeduri, martu l-appellata kienet ivvakat il-fond wara li huma kienu sseparaw b'mod bonarju, u hija kienet iddikjarat li ma kellha l-ebda pretensjoni fuq il-fond. Dwar il-fatti kif irriżultaw fil-każ odjern, l-appellat jgħid li dawn huma kkontestati għaliex huwa kien twieled fil-fond li kien mikri lil missieru sa minn qabel l-1995, u għalhekk meta miet missieru l-kirja ġiet ittrasferita għal fuqu. Jispjega li darba minnhom huwa kien irċieva ittra mingħand l-Avukat Pawlu Lia, fejn ingħad li l-appellanti xtaqu jgħollu l-kera, u għalhekk intalab sabiex imur għand in-Nutar Lia bil-għan li ssir skrittura oħra. Madankollu wara li saret l-imsemmija skrittura, huwa kien skopra li fiha kien hemm imniżżel li l-kirja kienet waħda ġdida. Fil-frattemp waħda mill-ko-proprjetarji kienet baqgħet tirċievi l-kera u anki żbankat iċ-ċedoli ta' depożitu, u jirrileva li anki qabel ma saret l-iskrittura, l-appellanti kienu għadhom jaċċettaw il-kera. L-appellat jissottometti li huwa ma kellu l-ebda oġġezzjoni jekk l-appellanti xtaqu li jieħdu lura parti mill-fond konsistenti f'ħanut bin-numru 169, f'Triq il-Kbira, Ħaż-Żabbar, għaliex huwa ma kienx jagħmel użu minnu. Jgħid li għalhekk il-Bord kien laqa' t-talba tal-appellanti u ordna sabiex l-imsemmi ħanut jiġi rilaxxjat favurihom. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appellanti, l-appellat jissottometti li fin-nuqqas ta' terminu espress tal-validità tal-kirja, kien hemm rilokazzjoni taċita tal-fond *ai termini* tal-artikolu

1536 tal-Kodiċi Ċivili. Filwaqt li jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appelli Ċivili tat-22 ta' Ġunju, 1925 fl-ismijiet **Giuseppe Camilleri *vs.* Giuseppe Attard Portughese et**, l-appellat jikkontendi li l-kirja ma tispiċċax jekk ma jingħatax avviż ta' terminazzjoni tal-kirja fl-għeluq tat-terminu preżunt, li fil-każ odjern kien ta' xahar, u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm l-appellanti kienu qegħdin jikkontendu li l-fatt li l-kera ma kienitx baqgħet tiġi aċċettata, dan kien biżżejjed skont l-artikolu 1568 imsemmi, sabiex b'hekk tiġi tterminata l-kirja, l-appellat ma kienx jaqbel. Huwa hawnhekk jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet **Godfrey Gialanzé et *vs.* Il-Kummissarju tal-Artijiet**[3], u jissottometti li l-Bord kien spjega sew għaliex l-avviż ma kienx sar skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1568 tal-Kap. 16, u għalhekk huwa ma kellu xejn iktar x'iżid.

14. Il-Qorti tgħid li l-Bord qabel xejn ikkunsidra d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-kuntratti, u qal li huwa kien qara sew il-kuntratt lokatizju li kien sar fl-1 ta' Frar, 1974, u anki dak li kien sar fit-23 ta' Ottubru, 2002, u minnhom huwa seta' jikkonstata s-segwenti: (a) il-kuntratti kienu simili iżda mhux identiċi; (b) il-partijiet kienu differenti; (ċ) it-tieni kirja kienet kummerċjali u l-kerrej jista' wkoll jagħmel użu mid-dar bħala ħanut; (d) il-kera kienet differenti; (e) il-klawsola 7 tal-kuntratt tal-1974 ma baqgħetx tidher fil-kuntratt tal-2002. Filwaqt li l-Bord iċċita dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenzi tagħha rispettivament tal-4 ta' Diċembru, 1998 fl-ismijiet **Carmelo Grech *vs.* Julian Zammit Tabona**, u tal-21 ta' Mejju, 1945 fl-

---

[3] Rik. nru. 880/10.

ismijiet **Marianna Farrugia et *vs.* Paolo Storace**, iddikjara korrettement li l-kuntratt li sar fl-2002 kien wieħed distint minn dak li sar fl-1974, u li l-għan prinċipali tiegħu kien kummerċjali u mhux residenzjali, tant hu hekk li missier l-appellat ma kienx jirrisjedi fih. Il-Bord għaraf il-pożizzjoni tal-appellanti fir-rigward tat-terminu tal-kirja, u ċċita għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri), din id-darba fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Frar, 2001 fl-ismijiet **Alphonse Maria Vella et *vs.* Carmelo sive Charles Mallia**[4], u fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Marzu, 2014 fl-ismijiet **Joseph Preca pro et noe *vs.* Victor Regignano** et[5], u anki dak li kkunsidrat din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc *vs.* Simon Schembri**, tal-25 ta' Marzu, 2015. Il-Bord iċċita wkoll id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1568 tal-Kap. 16, u sewwa għaraf li għalkemm il-kuntratt ma kienx jipprovdi dwar it-terminu tal-kirja, dan kellu jiġi stabbilit skont il-liġi, li fil-każ odjern irrileva kien ta' sena b'sena. Il-Bord irrileva korrettement li ma kienx jirriżulta mill-atti li l-appellanti kienu bagħtu xi avviż uffiċjali lill-intimati sabiex jikkomunikaw il-ħsieb tagħhom li jitterminaw il-kirja. Irrileva wkoll li waħda mill-appellanti kienet saħansitra żbankat parti mill-kera li kienet ġiet iddepożitata permezz ta' ċedoli, u kkunsidra li l-argument tagħhom li hija ma kienitx sarrfet iċ-ċekkijiet ma kienx wieħed validu fejn hija kienet darbtejn aċċettat il-kera kollha. Irrileva li l-flus tal-kera li kienu ġew aċċettati, ma ngħatawx lura jew ġew depożitati fil-Qorti taħt protest. Hawnhekk il-Bord ikkunsidra l-allegazzjonijiet min-naħa tal-appellanti fir-rigward tal-fakultajiet mentali dgħajfa tal-appellanta Maria Anna Vella fil-ħin tal-iżbank tal-flus mill-Qorti, u qal li b'daqsekk ma kienx jidher li hija kellha xi

[4] Ċit nru. 1155/86.
[5] App. Ċiv. Nru. 874/08.

problema sabiex tieħu ħsieb l-affarijiet tagħha. Minn dak li qal il-Bord, jidher li huwa ma tantx kien konvint mill-allegazzjonijiet magħmulin fil-konfront ta' din l-appellanta. Il-Bord iddikjara li ġaladarba kien irriżulta li l-appellanti ma kienux bagħtu avviż uffiċjali, u anki meħud in konsiderazzjoni li waħda mis-sidien kienet saħansitra baqgħet taċċetta l-kera sal-2020, ma kellux dubju li ma kienx hemm il-volontà sħiħa tal-appellanti jew almenu ta' waħda minnhom. Il-Bord ikkunsidra wkoll id-dikjarazzjoni tal-istess appellanta Maria Anna Vella, fejn qalet li hija kienet konxja tal-proċeduri odjerni, iżda ma kienitx taqbel mal-iżgumbrament. Il-Bord aċċetta li d-depożizzjoni tan-Nutar li quddiemu saret din id-dikjarazzjoni, ma kienitx daqsekk ċara, iżda kkunsidra li ma kienx hemm l-elementi neċessarji sabiex jiskartaha. Għalhekk iddikjara li huwa m'għandux jordna l-iżgumbrament.

15. Il-Qorti tikkunsidra li tassew m'hemm l-ebda prova fl-atti li turi li l-appellanti kienu debitament taw avviż lill-appellat tar-rieda tagħhom li jitterminaw il-kirja fit-terminu preskritt mill-artikolu 1568 tal-Kap. 16. Huma jinsistu li l-fatt li l-kera ma kienitx ġiet aċċettata, kien fih innifsu jikkostitwixxi l-avviż mitlub mil-liġi, iżda l-Qorti tirrileva li hawnhekk ukoll ma tirriżulta l-ebda prova dwar kif dan ingħata, sabiex b'hekk jirriżulta wkoll li ġie mħares iż-żmien li fih kellu jingħata skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 16. Għaldaqstant il-kawża odjerna ma tistax tirnexxi fil-konfront tal-appellat. Il-Qorti għalhekk tagħraf li l-Bord seta' waqaf hawnhekk, u ddeċieda l-vertenza bejn il-partijiet mingħajr ma kkunsidra ulterjorment il-kwistjoni dwar l-iżbank miċ-ċedoli ta' depożitu li sar minn waħda mill-appellanti li sussegwentement ġiet nieqsa fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Tikkunsidra li għal l-istess raġuni, hija tista' tgħaddi sabiex tiċħad l-appell tal-appellanti ġaladarba l-kwistjoni tal-aċċettazzjoni o meno tal-kera

b'kwalunkwe mod hija reża rrilevanti fejn irriżulta li l-avviż *ai termini* tal-Artikolu 1568 qatt ma ngħata mis-sidien.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-preżenti proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur