MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 1165/2011 LM

Adrian Chetcuti (K.I.nru. 373945(M)) u
Josephine Chetcuti (K.I.nru. 279547(M))
('l-appellati')

***vs*.**

Raymond Vella (K.I. nru. 0568462(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Raymond Vella (K.I. nru. 0568462(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' April, 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 tar-rikorrenti **Adrian Chetcuti (K.I. nru. 373945(M))** u **Josephine Chetcuti (K.I. nru. 279547(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], billi ċaħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-appellant, laqa' it-tieni u t-tielet talba tal-imsemmija appellati, u ta lill-appellant żmien xaharejn mid-data meta dik is-sentenza tgħaddi in ġudikat sabiex jiżgombra mill-appartament 68/3, Triq il-Lvant, Valletta [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], bl-ispejjeż kontra l-istess appellant.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw it-titolu ta' kera vantat mill-appellant fuq il-fond, proprjetà tal-appellati, wara l-mewt ta' ommu Emanuela Vella, li kienet tiddetjeni l-imsemmi fond b'kera mingħand tal-appellati sal-mewt tagħha fid-19 ta' Settembru, 2011.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fl-24 ta' Novembru, 2011, fejn talbu lil dik il-Qorti sabiex jogħġobha:

> *"1) Taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 167 et seq. tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

> 2) *Tiddikjara li l-intimat konvenut qiegħed jokkupa u jżomm il-pussess tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant Valletta, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u li ma għandu ebda jedd iżomm il-pussess tal-fond de quo;*
>
> 3) *Tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 68, Flat 3 Triq il-Lvant Valletta u dan fi żmien qasir u perentorju iffissat mill-Onorabbli Qorti;*
>
> *Bl-ispejjeż kollha għall-konvenut inklużi dawk tal-ittra bonarja datata 7 ta' Ottubru 2011"*

4. Wara li dik il-Qorti laqgħet it-talba tiegħu sabiex jiġi awtorizzat jikkontesta l-proċeduri, l-appellant laqa' għat-talbiet tal-appellati billi eċċepixxa taħt ġurament dan li ġej:

> *"1. Illi fl-ewwel lok qed jiġi eċċepit in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti in kwantu l-kawża hija waħda li tidħol fil-ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kera;*
>
> *2. Illi fit-tieni lok r-rikorrenti jridu jġibu prova dwar it-titolu ta' proprjetà esklussiva tagħhom;*
>
> *3. Illi fit-tielet lok l-esponenti qiegħed jirrisjedi fil-fond regolarment b'titolu validu ta' kera;*
>
> *4. Illi l-pretensjonijiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*
>
> *5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi."*

5. Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fid-29 ta' Ottubru, 2014, ġie deċiż illi filwaqt li tastjeni milli tipprovdi dwar l-ewwel talba tal-atturi billi l-konvenut ġie awtorizzat li jikkontesta l-kawża, u filwaqt li ċaħdet ukoll l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet it-tieni u t-tielet talba tal-atturi, u għall-finijiet ta' żgumbrament ipprefiġġiet terminu ta' tliet xhur. L-appellant appella minn dik is-sentenza quddiem il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fit-13 ta' Novembru, 2014, fejn talab sabiex din tal-aħħar:

"...jogħġobha tilqa' l-appell odjern, u tħassar u tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2014, fil-kawża fl-ismijiet "Adrian Chetcuti u Josephine Chetcuti vs Raymond Vella", billi filwaqt li tirrevokaha in kwantu kienet laqgħet t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, tipprovdi minflok billi tiċħad it-talbiet kollha attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati".

6. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) iddeċidiet l-appell tal-appellant fid-9 ta' Lulju, 2020 billi ħassret is-sentenza appellata u applikat il-para. (b) tal-artikolu 741 tal-Kap. 12, sabiex b'hekk bagħtet l-atti quddiem il-Bord sabiex jisma' u jiddeċiedi l-każ.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra li:

Il-fatti f'dan il-każ, kif riportati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza parzjali tagħha f'dan il-każ mogħtija fid-9 ta' Lulju 2020 (fn. 1 Ara fol. 320 et seq. tal-atti tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili), huma li r-rikorrenti huma sidien ta' appartament fil-Belt Valletta, bl-indirizz 68, Flat 3, Triq il-Lvant. Dan l-appartament kien mikri lil omm l-intimat, li mietet fid-19 ta' Settembru 2011. Ir-rikorrenti jgħidu li, f'dak il-mument, l-omm biss kienet tokkupa dan l-appartament għal skop residenzjali, u jikkontendu għalhekk li għandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-appartament battal. L-intimat irrifjuta li jivvaka minn dan l-appartament, u għalhekk huma pproċedew b'kawża bil-proċedura sommarja speċjali kontra l-intimat għat-tkeċċija u l-iżgumbrament tiegħu minn dan il-fond minħabba li kien qed jokkupah mingħajr titolu. L-intimat kien eċċepixxa preliminarjament l-inkompetenza tal-Qorti ordinarja biex tisma' u tiddeċiedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, minħabba li l-kwistjoni tirrigwardja fond li, tal-anqas, kien mikri mir-rikorrenti favur omm l-intimat, awtriċi tiegħu, liema eċċezzjoni intlaqgħet bis-sentenza msemmija tal-Qorti tal-Appell, li rrimettiet l-atti lil dan il-Bord

sabiex jiddeċiedi dwar il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat, u dwar it-talbiet tar-rikorrenti.

Essenzjalment, għalhekk, il-kwistjonijiet li fadallu pendenti quddiemu llum dan il-Bord huma (i) jekk ir-rikorrenti rnexxielhomx jippruvaw it-titolu tagħhom dwar il-fond mertu tal-kawża; u (ii) jekk l-intimat għandux jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu dwar dan l-appartament, u għalhekk jekk fit-30 ta' Settembru 2011, meta għalaq iż-żmien tal-aħħar kiri (fn. 2 Sa dakinhar, l-intimat seta' jibqa' jokkupa l-appartament in kwistjoni iure successionis, *bħala suċċesur ta' ommu Emmanuela Vella, u dana minħabba li l-kirja ma tispiċċax bil-mewt tal-inkwilin, ara art. 1572 tal-Kodiċi Civili) mġedded favur ommu Emmanuela Vella (fn. 3 Fol. 46 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili), kienx jissodisfa r-rekwiżiti tal-liġi li kienet tirregola dik il-kirja kontrollata. Huwa fil-każ biss li dan il-Bord jiddeċiedi fl-affermattiv l-ewwel kwistjoni, u fin-negattiv it-tieni kwistjoni, li jista' jgħaddi biex jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, li fadal jiġu deċiżi f'din il-kawża.*

Ikkunsidra wkoll li:

Dwar il-kwistjoni tat-titolu ta' proprjetà tar-rikorrenti, huma ppreżentaw quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili prova dwar l-akkwist minnhom, fiż-żwieġ tagħhom, tal-kwota ta' 5/8 partijiet indiviżi (ħames ottavi) minn dan l-appartament b'xiri mingħand ħut ir-rikorrent Adrian Chetcuti b'att tan-Nutar Pierre Cassar tat-22 ta' Mejju 2008 (fn. 4 Fol. 246 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili). Inoltre, huma ppreżentaw ukoll kopja ta' att ta' bejgħ ieħor pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat fl-4 ta' Awwissu 1980 (fn. 5 fol. 239 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili) li permezz tiegħu r-rikorrent Adrian Chetcuti kien akkwista ottava parti indiviza (1/4) minn dan il-fond mingħand ħuħ ieħor Charles Chetcuti. Fl-aħħarnett, mid-denunzja tas-suċċessjoni ta' Antonia Chetcuti, li kienet omm ir-rikorrent Adrian Chetcuti, jirriżulta li l-istess rikorrent kien wiret il-kwart indiviż (1/4) l-ieħor minn dan l-appartament mingħandha. (fn. 6 Fol. 233 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili) Flimkien miegħu, kienu wirtu kwota ugwali l-bqija ta' ħutu.

Ir-rikorrenti ma ressqux l-aħjar prova li l-kwota intiera minn dan il-fond baqgħet għandhom mindu akkwistaw il-kwoti differenti, liema prova setgħet faċilment issir bir-riċerki pubbliċi fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru tal-Artijiet. Però dan il-Bord jidhirlu li, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, għandu jqis u jiddeċiedi li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu attwali ta' proprjetà tagħhom dwar dan l-appartament. Il-Bord qed jasal għal din il-konklużjoni kemm għaliex m'hemmx dubju li t-titolu akkwistawh sħiħ, kemm għaliex ma jidhirx li l-ġenituri tal-intimat, sakemm kienu inkwilini huma u jokkupaw

dan l-appartament u jħallsu l-kera dwaru lir-rikorrenti, kellhom xi kwistjoni magħhom dwar it-titolu tagħhom fuq dan il-fond.

Konsegwentement, dan il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti ssodisfaw l-oneru tal-prova tat-titolu tagħhom kif mitluba bit-tieni eċċezzjoni tal-intimat, liema eċċezzjoni għalhekk qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidra wkoll li:

Kwantu ghat-tielet eċċezzjoni tal-intimat, u ċioe li għandu titolu tajjeb ta' kiri dwar dan l-appartament, ir-rikorrent Adrian Chetcuti ddikjara fl-affidavit (fn. 7 Fol. 38 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tieni paragrafu) tiegħu li l-appartament mertu tal-kawża kien konċess mill-awturi tiegħu b'enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil missier l-intimat. Jgħid ukoll li dan iċ-ċens kien sussegwentement konvertit f'kiri bis-saħħa tal-liġi, u senjatament bis-saħħa tal-art. 12(2)(a) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Sfortunatament, ir-rikorrenti naqsu li jipproduċu kopja ta' din il-konċessjoni enfitewtika bħala l-aħjar prova ta' fatt. Mill-banda l-oħra, dan il-fatt jinsab konfermat fid-dikjarazzjoni tar-rikorrent u ħutu fid-denunzja tas-suċċessjoni ta' ommu Antonia Chetcuti, fejn dan l-appartament, li jinsab dikjarat bħala li kien parafernali tagħha, huwa deskritt bil-kelmiet 'Flat 68/3 East Street, Valletta, given at subemphyteusis for 17 years @ LM60 p.a.' (fn. 8 Fol. 236)

Min-naħa tiegħu, l-intimat imkien ma jikkontestah dan il-fatt, għalkemm dejjem jirreferi għall-kirja li kellha ommu dwar dan l-appartament, u mkien ma jsemmi li preċedentement l-appartament kien għand il-ġenituri tiegħu b'ċens. Wieħed jasal li jifhem dan in-nuqqas tiegħu, meta jqis li l-intimat kien għad kellu 4 snin fid-data meta r-rikorrenti jgħidu li bdiet dik il-konċessjoni enfitewtika, u li allura l-ġenituri tal-intimat kienu ilhom jokkupaw dan l-appartament b'kiri mindu l-intimat kellu 21 sena.

Stabbilit dan il-fatt, dan il-Bord ma jifhimx kif il-partijiet – inkluż allura r-rikorrenti – ressqu l-provi estensivi tagħhom, u bbażaw l-argumenti legali kollha, fuq id-disposizzjonijiet tal-art. 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili. Jidher ċar li l-partijiet qiesu li t-titolu vantat mill-intimat jitwieled mill-jedd ta' rilokazzjoni stipulat fl-art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), kif kien fit-30 ta' Settembru 2011 meta skadiet il-kirja mġedda favur ommu Emanuela Vella. Effettivament, però, din l-analiżi hija superfluwa, u dik il-ligi ma tapplikax f'dan il-każ, għaliex il-kirja li kellha omm l-intimat dwar dan l-appartament, u li skadiet fit-30 ta' Settembru 2011 (fn. 9 Għaliex sa dakinhar l-intimat seta' jkompli l-kirja iure sucessionis *bħala suċċessur ta' ommu Emanuela Vella), ma kinitx regolata bid-disposizzjonijiet tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet*

ta' Malta), imma kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009.

*Huwa proprju din l-aħħar liġi [Att X tal-2009] li wieħed irid jara biex jiddetermina jekk l-intimat kellux jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu fuq dan l-appartament fit-30 ta' Settembru 2011. Huwa minnu li din il-liġi ntroduċiet l-**art. 1531F** u **1531G** fil-Kodiċi Ċivili, bir-rekwiżiti ġodda biex persuna jkollha jedd tkompli kirja residenzjali kontrollata li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u li evidentement straħu fuqhom il-partijiet mill-bidu nett tal-kawża. Però d-disposizzjoni tranżitorja tal-Att X tal-2009, art. 39(4) kif kienet fis-seħħ fit-30 ta' Settembru 2011, u kif għadha fis-seħħ sallum (fn. 10 L-unika emenda li saret għall-**art. 39** tal-Att X tal-2009 kienet bl-Att V tal-2010 li żied l-art. 39(4A) fl-Att X tal-2009, liema żieda kienet tirrigwardja biss il-komputazzjoni taż-żidiet tal-ħlas tal-kera f'kirja regolata bl-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), tipprovdi kif ġej:*

(4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew subċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt tal-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili. *(fn. 11 Enfasi tal-Bord)*

*Dan ifisser allura li, biex l-intimat jista' jippretendi li għandu jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu fuq l-appartament in kwistjoni, huwa kellu jipprova li fit-30 ta' Settembru 2011, huwa kien jissodisfa r-rekwiżiti tad-definizzjoni ta' 'kerrej' mogħtija dakinhar bl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Fid-data imsemmija (fn. 12 Qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021), dik id-definizzjoni mogħtija fl-**art. 2** kienet tgħid hekk:*

"kerrej" tinkludi –

(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-raġel u l-mara ma kienux, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, separati legalment jew de facto; u

(b) meta l-kerrej ma jħallix armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti miegħu jew magħha fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha; u

(ċ) kull sullokatur dwar il-kerrej:

<u>Iżda għall-finijiet tal-artikoli 5 u 12, "kerrej" ma għandha tinkludi ebda waħda mill-persuni inklużi taħt il-paragrafu (b) jew (ċ) ta' din it-tifsira iżda għandha tinkludi, minflok, ulied, u ħu jew oħt, il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk igħix mal-kerrej</u>.

Biex l-intimat jista' validament jivvanta titolu ta' kiri wara l-mewt ta' ommu fuq dan l-appartament, huwa jrid jissodisfa lil dan il-Bord li fit-30 ta' Settembru 2011 (i) kien il-wild ta' Emanuela Vella; (ii) ma kienx miżżewweġ; u (iii) kien jirrisjedi ma' Emanuela Vella fid-data ta' mewtha. Dawn ir-rekwiżiti huma kumulattivi u mhux alternattivi, għaliex marbuta bil-partiċella ***'u'****.*

F'dan il-każ, m'hemmx kwistjoni li l-intimat huwa iben Emanuela Vella, li kienet il-kerrejja tal-fond fid-data tal-aħħar tiġdid ta' din il-kirja, qabel ma mietet fil-kors ta' dik l-iskadenza. Mhux kontestat però li l-intimat huwa miżżewweġ, għalkemm separat legalment, u hekk ukoll kien fit-30 ta' Settembru 2011. Ladarba l-intimat kien miżżewweġ, huwa ma jista' qatt jissodisfa din id-definizzjoni ta' 'kerrej', u għalhekk dan il-Bord ma jħossx li għandu għalfejn jippronunzja ruħu fuq il-kwistjoni dwar jekk l-intimat kienx verament jgħix ma' ommu fid-data ta' mewtha. Kien x'kien il-każ, ladarba l-intimat jirriżulta li kien miżżewweġ, għalkemm separat legalment, fit-30 ta' Settembru 2011, huwa ma kellu ebda jedd ta' rilokazzjoni tal-appartament 68/3, Triq il-Lvant, Valletta, wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri favur ommu Emanuela Vella fl-1 ta' Lulju 2011."

<u>L-Appell</u>

8. Fis-6 ta' Mejju, 2022 l-appellant ippreżenta rikors tal-appell fil-konfront tal-imsemmija sentenza, kif ukoll fir-rigward tad-digriet tal-Bord tal-15 ta' Novembru, 2021 fejn l-imsemmi Bord ċaħad it-talba tiegħu sabiex *"jingħata seduta sabiex iressaq il-provi tiegħu kemm fir-rigward tat-test tal-mezzi u kemm fir-rigward tal-mertu".* Huwa talab lil din il-Qorti sabiex:

"...salv kwalunkwe provvediment li jidhrila xieraq u opportun, jogħġobha:

(1) tħassar u tirrevoka id-digriet moqri fil-miftuħ mill-Bord li Jirregola l-Kera ta' nhar il-15 ta' Novembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' t-talba tal-

appellant u dan kif verbalizzata fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2021 u ċioe billi tippermetti lill-appellant sabiex iressaq il-provi tiegħu kemm fir-rigward tat-test tal-mezzi u kemm fir-rigward tal-mertu u/jew

(2) tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi ta' nhar il-21 ta' April 2022 b'dana illi tiċħad it-talbiet attriċi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet konvenuti".

9. Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) il-Bord naqas milli jilqa' t-talba tiegħu sabiex jipproduċi l-provi fir-rigward tat-test tal-mezzi u fir-rigward tal-mertu; u (b) il-Bord wasal għall-konklużjoni li huwa ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti skont l-artikolu 2 tal-Kap. 158 stante li kkunsidra li huwa kien isseparat minn ma' martu meta ż-żwieġ tiegħu kien fil-fatt ġie annullat.

10. L-appellati wieġbu fis-17 ta' Mejju, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

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

11. 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 ippreżentati mill-appellati.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord naqas li jilqa' it-talba tiegħu sabiex iressaq provi dwar it-test tal-mezzi u l-mertu]*

12. L-appellant jissottometti li l-Bord ma tah l-ebda opportunità sabiex iressaq il-provi tiegħu dwar it-titolu tiegħu ta' lokazzjoni. Jirrileva li l-Qorti tal-Appell (Superjuri) kienet iddikjarat fis-sentenza tagħha li l-Bord kellu mhux biss

jiddeċiedi iżda wkoll jisma' il-kawża odjerna, u ġaladarba l-Qorti Ċivili, Prim'Awla, kienet prinċipalment iddeċidiet dwar jekk kellhiex kompetenza o meno, il-Bord kellu l-oneru li jagħtih l-opportunità sabiex iressaq il-provi dwar it-titolu tiegħu. Dan kien iktar importanti fid-dawl tal-fatt illi filwaqt li kif irrileva l-Bord, il-partijiet kienu bbażaw l-argumenti legali tagħhom *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili, l-istess Bord kien tal-fehma li t-titolu ta' lokazzjoni kellu jiġi eżaminat *ai termini* tal-Kap. 158. Isostni li għalhekk il-proċeduri odjerni għandhom jiġu rinvjati sabiex jingħata l-opportunità li jressaq il-provi tiegħu.

13. L-appellati jissottomettu li tassew ma jistax jitwemmen li l-appellant qiegħed iressaq dan l-ewwel aggravju. Jirrilevaw li minn dak li huma kienu appena spjegaw fir-risposta tagħhom, iżda anki mill-atti tal-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, kien jirriżulta li l-kawża quddiem l-imsemmija qorti kienet tirrigwarda l-fatt li l-appellant ma kellux titolu. B'hekk il-provi kienu ġew invertiti sabiex l-appellant iressaq il-provi tiegħu dwar l-allegat titolu tiegħu ta' kera, liema difiża jissottomettu li qatt ma nbidlet. Jispjegaw kif l-appellant kien ressaq diversi xhieda u li l-Bord kien stħarreġ sew il-provi kollha tal-partijiet, iżda l-appellant ma kienx twemmen, u għalhekk ried li jerġa' jinstema' kollox mill-ġdid sabiex jirbaħ aktar żmien fil-fond jtawwal il-proċeduri odjerni, li kienu ilhom li diġà ttawwlu ħdax-il sena. Jikkontendu li l-fatt li l-Qorti tal-Appell (Superjuri) kienet iddeċidiet sabiex tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jisma' u jiddeċiedi l-każ, ma kienx ifisser li kienet ordnat li jerġgħu jinfetħu l-provi magħluqa fuq dan il-punt. Iżda jekk tassew dan kienet ordnatu, l-imsemmija Qorti kienet ser tkun qegħda tagħti vantaġġ inġust lill-appellant.

14. Il-Qorti tibda billi jagħmel riferiment għad-digriet tal-Bord tal-21 ta' Marzu, 2019 fejn ingħad li *"...Din il-kawża ntbagħtet quddiem dan il-Bord minħabba kwistjoni ta' kompetenza u xejn aktar. Il-provi nġabru diġà kollha".* Tikkunsidra qabel xejn li kif sewwa jirrilevaw l-appellati, it-talba tagħhom kienet għall-żgumbrament tal-appellant stante nuqqas ta' titolu, u bl-ebda mod ma kienet tinvolvi t-test tal-mezzi, li minnu nnifsu jippresupponi titolu ta' kera. Għaldaqstant it-talba tal-appellant quddiem il-Bord għas-smigħ tal-provi tiegħu fir-rigward tal-imsemmi test tal-mezzi, ċertament ma kinitx ġustifikata. Għal dak li jirrigwarda t-talba tiegħu sabiex iressaq il-provi dwar il-mertu tal-kawża, il-Qorti tgħid li hawn ukoll sewwa ddeċieda l-Bord, għaliex tassew il-proċeduri fuq talba fl-appell mill-appellant kienu ntbagħtu quddiemu mill-Qorti tal-Appell (Superjuri), stante li kien proprju l-Bord li kellu l-kompetenza li jiddeċiedi t-talbiet tal-appellati, iżda l-Qorti Ċivili, Prim'Awla, kienet semgħet u ddeċidiet il-mertu. Saħansitra waqt l-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2013, l-avukat difensur tal-appellant iddikjara li ma kellux iktar provi x'iressaq.

15. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-ewwel aggravju tal-appellant ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-Bord ikkonkluda li hu ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti ai termini tal-artikolu 2 tal-Kap. 158 għaliex hu kien isseparat minn ma' martu, iżda filfatt iż-żwieġ tiegħu kien annullat]*

16. L-appellant jirrileva li l-konklużjoni tal-Bord hija fattwalment żbaljata stante li mill-atti, proprju mill-affidavit tiegħu, irriżulta li ż-żwieġ tiegħu kien ġie

annullat permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-16 ta' Marzu, 2009. Jikkontendi li għalhekk l-istess żwieġ tiegħu għandu jitqies daqs li kieku qatt ma kien jeżisti.

17. Min-naħa tagħhom l-appellati jsostnu li anki jekk dan kien il-każ, xorta waħda l-appellant ma jistax jitqies li għandu dritt jirrisjedi fil-fond, għaliex kien ġie ampjament ippruvat li ma kienx minnu li huwa kien joqgħod fl-imsemmi fond m'ommu. Dwar l-allegat annullament taż-żwieġ tal-appellant, huma jirrilevaw li qatt ma tressqet prova in sostenn ta' dan. Imbagħad wieħed kien tenut jikkunsidra l-ispirtu tal-liġi u l-intenzjoni tal-leġislatur. Jgħidu li huwa ċar li l-leġislatur ma kellux l-intenzjoni li jagħmel diskriminazzjoni bla raġuni ma' min ikun miżżewweġ. L-appellati jissottomettu li l-artikolu tal-liġi in kwistjoni sar sabiex ineħħi l-abbużi, għaliex kienet prassi magħrufa li meta l-ġenituri jibdew jikbru, wieħed mill-familjarji jaqleb l-indirizz tal-karta tal-identità u jqiegħed ftit ħwejjeġ fil-post sabiex il-fond jibqa' ikkapparat għal dejjem. B'hekk jgħidu kien ikun kważi impossibbli għas-sidien li xi darba jerġgħu jieħdu lura l-fond, u dan huwa proprju li ttenta jagħmel l-appellat sabiex jakkwista fond b'kera baxxa għall-bqija ta' ħajtu. It-tielet punt li l-appellati jirrilevaw huwa li l-annullament taż-żwieġ tal-appellant ma kienx ifisser li jitħassar iż-żmien kollu li huwa għamel bħala bniedem miżżewweġ jgħix fid-dar matrimonjali. L-appellati jagħmlu riferiment għas-subartikolu 20(1) tal-Kap. 255 in sostenn tal-argument tagħhom. Jirrilevaw li l-appellant wara li sseppara u telaq mid-dar matrimonjali, kien mar jgħix f'żewġ postijiet differenti ġewwa Ħal Safi u għadu jgħix f'wieħed minnhom sallum.

18. Il-Qorti tgħid li kuntrarjament għal dak li qed jisħaq fuqu l-appellant, il-Bord wasal għall-konklużjoni tajba għaliex kif sewwa jirrilevaw l-appellati, huwa naqas li jressaq il-prova opportuna f'waqtha dwar l-annullament taż-żwieġ tiegħu mit-Tribunal Ekklesjastiku. Il-Bord qabel xejn qies li wieħed kellu jikkunsidra dak li jipprovdi għalih l-Att X tal-2009 sabiex jiġi stabbilit jekk l-appellant kellux jedd ikompli l-kirja kontrollata li kellha ommu fuq il-fond fit-30 ta' Settembru, 2011, għaliex kien proprju sa dakinhar li l-appellant seta' jkompli l-kirja *iure successionis* bħala suċċessur ta' ommu *ai termini* tal-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili. Filwaqt li ċċita is-subartikolu 39(4) tal-Att X tal-2009, il-Bord irrileva li l-appellant kien tenut jipprova li fit-30 ta' Settembru, 2011 huwa kien jissodisfa r-rekwiżiti tad-definizzjoni ta' '*kerrej'* kif applikabbli skont il-Kap. 158. Hawnhekk il-Bord iċċita wkoll id-definizzjoni msemmija, u għaraf li sabiex il-pretensjoni tal-appellant tirnexxi, huwa kellu juri li fit-30 ta' Settembru, 2011: (i) huwa kien il-wild ta' Emanuela Vella; (ii) ma kienx miżżewweġ; u (iii) fid-data tal-mewt tal-imsemmija Emanuela Vella huwa kien jirrisjedi magħha. Il-Bord hawnhekk iddikjara li ma kienx hemm kwistjoni dwar il-fatt li l-appellant kien bin Emanuela Vella, li kienet tikri l-fond fl-aħħar tiġdid tal-kirja, imma wkoll ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li fit-30 ta' Settembru, 2011 huwa kien miżżewweġ, għalkemm legalment separat, u għalhekk ma kienx hemm bżonn li jiġi kkunsidrat it-tielet rekwiżit. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Bord għalhekk iddeċieda sewwa meħud in konsiderazzjoni l-provi li huwa kellu quddiemu. L-appellant ma jistax jippretendi li d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord kellha tkun mod ieħor, billi dan kellu jistrieħ fuq sempliċi dikjarazzjoni xotta xotta tiegħu.

19. Għaldaqstant, din il-Qorti ssib li wkoll it-tieni aggravju tal-appellant mhux ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-appellant, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż odjerni għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur