QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. EDWINA GRIMA LL.D.

Seduta tat-30 ta' Settembru 2015

Rikors Numru: 64/2010

Il-Prim'Imhallef Emeritus Professur Hugh Harding u b'digriet tal-15/10/2014, minhabba l-mewt tal-Prim'Imhallef Emeritus Hugh Harding giet ordnata it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Karin Spiteri Maempel, Rhona Sammut Tagliaferro u Dr. David Harding

Vs

Doris Zammit

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-6 ta' Dicembru, 2012, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors promutur :

Illi r-rikorrenti ghamel ftehim ta' lokazzjoni ma' l-intimata Doris Zammit (hawn anness u mmarkat bhala Dok 'C') fl-4 ta' Settembru 1997, tal-fond numru 15 Salvu Psaila B'Kara, ghall-perjodu ta' hames snin, u l-intimata kellha d-dritt li ggedded il-lokazzjoni ghall-perjodu ta' hames sin ohra kif fil-fatt ghamlet;

Illi ftit xhur qabel ma spiccaw it-tieni hames snin tal-kirja, r-rikorrenti qal lill-intimata li ried il-post lura biex ibieghu u offrielha biex tixtri l-post hi. Minhabba li ma sabitx post iehor u ma kienetx fil-posizzjoni li tixtri il-fond, ir-rikorrenti qalilha biex tibqa' fil-post mikri lilha ghal tlett xhur ohra;

Illi wara dawn it-tlett xhur l-intimata baqghet ma sabitx post u r-rikorrent kien lest li jaghmel kirja gdida ta' sentejn izda l-intimata rrifjutat l-offerta;

Peress illi l-kirja kienet wara s-sena 1995, li spiccat u mhix protetta mill-ligi u l-intimata m'ghandha ebda titolu ghall-fond mikri lilha;

Illi wara li ghalaq il-perjodu tal-kera, l-intimata baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda titolu u ghadha taghmel hekk sal-lum;

Illi nonostante li r-rikorrent ta' l-kongedo lill-intimata u informaha li ma kienx il-hsieb tieghu li jgedded il-kera u talabha c-cwievet lura dina baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda titolu;

Ghalhekk ir-rikorrent jitlob lil dan il-Bord tal-Kera biex jordna lill-konvenuta biex tizgombra mill-fond 15, Salvu Psaila Street, B'Kara;

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett lil dan il-Bord tal-Kera sabiex joghgbu salv kwalsiasi dikjarazzjoni ohra:

1. Jikkundanna lil-intimata tizgombra mill-fond billi qeghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Bl-ispejjez ta' dan ir-rikors u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi l-intimata qed tecepixxi preliminarjament l-inkompetenza 'rationae materiae' u dan billi galadarba r-rikorrent qed jallega li Doris Zammit

m'ghandha l-ebda titolu (u appuntu hekk imposta t-talba tieghu) dan il-Bord mhuwiex kompetenti skond il-ligi halli jisma' dan il-kaz;

Illi, in linea preliminari wkoll, it-talba hekk kif dedotta mir-rikorrent fir-rikors promotorju tieghu hija rrita u nulla u dana stante li r-rikorrent ma' seta' qatt jitlob lil dan il-Bord halli jizgombra lill-intimata izda t-talba li kellu jressaq ir-rikorrenti hija ghar-ripresa tal-imsemmi fond wara li jawtorizza se mai lir-rikorrent illi ma jgeddidx l-imsemmija lokazzjoni wara li hu stess hekk kif qed isemmi r-rikorrent ta l-kongedo lill-istess Doris Zammit;

Illi l-intimata Doris Zammit, tqis il-pretenzjoni tar-rikorrenti wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda minn dan il-Bord bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent u dana billi fl-ewwel lok hija kellha titolu lokatizzju skond il-ligi ferm qabel li hija ffirmat l-iskrittura ta' lokazzjoni mar-rikorrent u per konsegwenza hija tgawdi l-protezzjoni skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma applikabbli ghalih certu disposizzjonijiet tal-Kap 16 skond l-Art Numru 10 tas-sena 2009; fit-tieni lok, ai fini u effetti kollha tal-ligi, l-iskrittura lokatizzja li saret bejn il-kontendenti m'ghandhiex titqies bhala xi kostituzzjoni ta' kirja gdida izda bhala tkomplija tal-kira li gia' kienet fis-sehh u kienet qed tiggedded 'ope legis';

Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar il-mertu tal-kawza wara li l-eccezzjonijiet preliminari kienu konsiderati u decizi f'sentenza ta' dan il-Bord fl-10 ta' Ottubru, 2010;

Illi mill-provi mressqa huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-fond in kwistjoni inkera lill-intimata fis-sena 1997 ghal perjodu ta' hames snin bil-fakolta ta' estensjoni ta' hames snin ulterjuri fuq xelta tal-inkwilina. L-intimata ghamlet uzu mill-fakolta tal-estensjoni u qabel it-trapass ta' l-ghaxar sena s-sid kien infurmaha illi xtaq il-fond lura biex ikun jista' ibieghu jew inkella tixtrieh hi stess, pero' l-inkwilina ma kienitx f'posizzjoni li tixtrieh. Minkejja illi kien skada t-terminu tal-koncessjoni lokattizja, r-rikorrenti kien ippermetta lill-intimata tibqa' tirrisjedi fil-

fond sakemm taghmel arrangamenti alternattivi ghall-abitazzjoni izda wara li talabha tirrilazzxja dan il-fond, l-intimata irrifjutat u baqghet tirrisjedi fih minghajr titolu;

Il-Bord ra u ezamina l-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet u l-legali taghhom;

Illi mix-xhieda tal-intimata jemergi illi dan il-fond kien originarjament mikri liz-ziju taghha Carmelo Vella u wara mewtu l-kirja ssucediet favur martu Giuzeppa Vella fejn baqghu jghixu ukoll Michelina u George Diedo. L-intimata dahlet toqghod maz-zija taghha f'Jannar 1991 wara li George Diedo. Tajjeb li jinghad illi l-kirja kienet ghada ssejjah lil Giuzeppa Vella meta fl-1997 l-intimata talbet lis-sid sabiex jaqleb il-kera ghal fuqha meta f'dak iz-zmien iz-zija taghha kienet qed tirrisjedi f'dar tal-anzjani. Is-sid infurmaha illi dan seta' jsir biss bil-kunsens taz-zija taghha. Wara li Giuzeppa Vella qablet ma' dan, kien sar ftehim ta' xoljiment ta' lokazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina segwit bi ftehim gdid bejn is-sid u l-intimata odjerna;

Illi l-intimata qed taghti x'tifhem illi hija dahlet f'din il-kirja l-gdida fl-1997 minghajr ma' kellha ghalfejn taghmel hekk ghaliex il-ligi kienet tkoprija bhala persuna intitolata li tibqa' tghix fil-fond wara l-mewt taz-zija taghha Giuzeppa Vella. Fid-deskrizzjoni tal-fatti minnha esposti, l-intimata tghid illi kien ir-rikorrenti li hareg bl-ideja li tmur tkellem liz-zija taghha u tistaqsiha jekk taccettax li ccedi l-kera lilha. Pero' kif korrettament avzata l-intimata mis-sid, l-kera kienet tghajjat liz-zija taghha u ma setghax isir kuntratt favur taghha sakemm l-inkwilina attwali dak iz-zmien ma' taqbilx li tohrog mill-kirja;

Illi l-argument tal-intimata li ma kellhiex ghalfejn tidhol fil-kirja fl-1997 ghaliex gia kienet intitolata tibqa' tghix fil-fond bhala inkwilina wara li tavvera l-mewt taz-zija taghha huwa wiehed li ma jistghax jibbenefikaha. Il-Bord ma jistghax jinoltra dwar din it-tezi ghaliex it-titolu taghha kien koncepit bl-iskrittura tal-1997. Jekk l-intimata b'xi mod thoss illi ix-xoljiment tal-kirja maz-zija u l-lokazzjoni l-gdida kienu xi forma ta' trappola, allura kellha kull opportunita li timpunja dak il-kuntratt quddiem il-Qrati ordinarji, haga din li ghadha m'ghamlitx sal-lum;

Illi jemergi ukoll illi l-intimata kienet avzata mis-sid rikorrenti illi ma kienx fi hsieb igedded il-kirja wara li jghaddu l-hames snin ta' estensjoni. Wara t-trapass tat-tieni hames snin s-sid, minghajr ma kien b'xi mod obbligat skond il-ligi, ppermetta lill-intimata tibqa' tirrisjedi fil-fond b'mera tolleranza sakemm issib fond iehor fejn tabita. Minkejja dan,

wara li s-sid avzaha illi issa kien ghadda bizzejjed zmien u li xtaq jirriprendi l-fond, l-intimata rrifjutat illi tohrog. Ghalhekk jirrizulta illi l-intimata qed tokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi wara li kien skada t-terminu tal-kirja koncess lilha mis-sid rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tlett (3) xhur mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata."

Illi l-appellanti Doris Zammit appellat mill-imsemmija sentenza fit-termini ta' aggravju wiehed illi l-Bord naqas milli japprezza il-fatt illi fil-ftehim ta' lokazzjoni illi l-appellanti ghamlet mal-appellat fl-1997, hija qatt ma irrinunzjat b'mod espress u univoku ghal jedd ta' inkwilinat spettanti lilha u cioe' illi hija akkwistat bhala 'vested right' mill-fatt illi hija kienet ilha snin residenti b'mod permanenti ma' zijitha Giuzeppa Vella u per konsegwenza skont il-ligi vigenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att numru X tal-2009, il-jedd li tghaddi ghal fuq isimha il-kirja li kienet tgawdi iz-zija taghha gjaldarba din tigi nieqsa.

Illi mill-fatti li jemergu minn dan il-kaz johrog illi l-appellat kien dahal fi ftehim lokatizju ma certu Giuzeppa Vella, iz-zija ta'l-appellanti fl-1981. Jidher illi fl-1997, l-appellat kien gie avvicinat mill-appellanti sabiex il-kirja vigenti fuq iz-zija taghha iddur f''isimha stante illi l-inkwilina li maghha Zammit kienet tirrisjedi kient giet rikoverata f'dar ghall-anzjani. Ghaldaqstant Vella irrinunzjat in iskritt ghal kirja li sa dak iz-zmien kienet vigenti f'isimha u il-ko-litigandi dahhlu fi ftehim lokatizju gdid. Dan il-ftehim gie iffirmat fl-4 ta' Settembru 1997 ghal perijodu ta' hames snin bid-dritt illi l-kirja tiggeded ghal hames snin ohra wara li itemm l-ewwel perijodu lokatizju. Illi ftit tax-xhur qabel spicca it-tieni terminu ta' hames snin l-appellat avza lill-inkwilina li ma kienx bi hsiebu igedded il-kirja u li ghalhekk kellha tfittex residenza alternattiva. Illi billi meta

ghalaq iz-zmien l-inkwilina kienet ghada ma sabitx residenza alternattiva, is-sid bil-*bona gratia* tieghu kien ippermettielha tibqa' hemmhekk residenti ghal terminu ta' tlett xhur ohra. Izda xortawahda l-appellanti baqghet ma sabitx residenza alternattiva u l-appellat offrielha li jidhlu fi ftehim lokatizju gdid ta' sentejn, izda dina l-offerta giet rifjutata u l-appellanti xortawahda baqghet tokkupa il-fond lilha mikri biex b'hekk gew inzijati il-proceduri odjerni ghall-isfratt taghha. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera laqa' it-talba tar-rikorrenti appellat u ordna l-izgumbrament tal-inkwilina mill-fond lilha mikri billi kienet qed tokkupa l-istess minghajr edba titolu validu fil-ligi.

Illi l-appellanti takkampa ghaf-favur taghha it-tezi illi gjaldarba hija kienet residenti maz-zija taghha meta giet iffirmata l-kirja il-gdida, kwindi hija kellha jedd li tkompli fit-tgawdija ta'l-inkwilinat li kienet f'isem zijietha u dana in forza tal-protezzjoni moghtija fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta lill-familjari tal-inkwlin residenti mieghu fil-mument tal-mewt tieghu. Dan il-jedd tishaq qatt ma gie irrinunjzat minnha meta saret il-kirja il-gdida u kwindi hija ghandha id-dritt ghall-inkwilinat in forza tal-ligi.

Illi din il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi imressqa 'il quddiem mill-appellanti billi l-istess ma issibx konfort fl-ebda disposizzjoni tal-ligi u allura il-Bord gustament wasal ghal konkluzjoni illi hija kienet qed tokkupa il-fond mingahjr ebda titolu validu. Illi ibda biex anke jekk *gratia argomenti* l-appellanti kellha xi jedd ta' inkwilinat taht il-protezzjoni akkordata fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta lil kirjiet vigenti qabel id-dhul fis-sehh tal-ligi il-gdida tal-kera fl-1995 (jedd li l-appellanti ma tgawdiex kif ser jinghad), fil-mument illi hija ghazlet li tidhol fi ftehim gdid mas-sid, ftehim li ma kienx jaghtiha dik il-

protezzjoni akkordata mil-ligi, hija ma tistax issa tilmenta u tghid illi dak il-jedd ghadu vigenti.

Illi affermat dan irid jigi puntwalizzat illi taht il-Kap. 69 il-kelma "kerrej" "tfisser ukoll ... fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej **li ikunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu**." (sottolinjar tal-Qorti).

"(1) Il-legislatur ried jirrestringi d-dritt li s-sid kellu taht il-ligi komuni li fit-tmiem tal-lokazzjoni ma jgeddidx il-kiri. Minflok iddetta li malgrado l-volonta` tas-sid jinghata lill-kerrej il-beneficcju tar-rilokazzjoni. Intqal a propozitu "kien naturali li dan il-beneficcju jinghata lill-kerrej innifsu matul hajtu. Kien gust ukoll li wara mewtu jinghata lill-armla jew l-armel tieghu jew taghha, jekk ma jkunx hemm separazzjoni minn xulxin. Il-legislatur deherlu gust ukoll illi jgawdu mill-beneficcji, jekk ma jkunx hemm armla jew armel, fil-kaz ta' djar, it-tfal jew membri ohra tal-familja tal-kerrej, huma jew mhumiex eredi taghhom".

(2) Korrettement intiza l-interpretazzjoni tal-kelma tal-ligi fil-precitata definizzjoni hi dik li "l-kelma 'tenant', naturalment u fl-ewwel lok, fis-sens ordinarju taghha tfisser il-kerrej innifsu. Izda l-legislatur, ghal wara mewtu, ried izid persuni ohra li jgawdu wkoll il-protezzjoni ta' dik il-ligi, u semma min huma. Biex jaghmel dan, hu qal illi ghall-finijiet ta' dik il-ligi anke dawk il-persuni l-ohra jitqiesu daqs li kieku kienu l-kerrej originarju. ... Hemm bzonn li ssir enfasi fuq il-fatt illi b' din id-definizzjoni tal-kelma 'kerrej' il-legislatur kien qieghed u ried, jipprovdi ghall-kaz ta' rilokazzjoni wara l-mewt tal-kerrej, cjoe tal-persuna fizika li kienet il-kerrej. Ghalhekk isemmi l-armla jew l-armel, u membri tal-familja li kienu joqoghdu mieghu fiz-zmien tal-mewt, u, fil-kaz ta' hwienet, qraba eredi.

L-inkwilin huwa biss il-persuna li tkun stipulat il-kuntratt ta' lokazzjoni mas-sid u hadd aktar. Il-familjari ta' l-inkwilin, anki jekk jithallew jghix f'fond in virtu tad-dritt spettant lill-inkwilin, m'humiex soggetti ghar-rapport lokatizju, u

b'hekk ma tinholoq ebda relazzjoni guridika diretta bejnhom u s-sid li b'xi mod tkun tista' tfisser l-akkwist ta' drittijiet jew l-assunzjoni ta' obbligi. – PA Emanuel Bonello noe vs Francis Fenech deciza 20/05/2004."

Premess dan l-insenjament guridiko-legali, ma hemmx dubbju allura illi sabiex l-appellanti tinvoka il-protezzjoni moghtija bil-ligi taht il-Kapitolu 69 hija trid tkun kontinwatrici tal-persuna guridika tal-mejta. Javvera ruhu dan biss malli issehh l-mewt ta'l-inkwilin meta allura jibda perijodu ta' rilokazzjoni mall-membri tal-familja li ikunu residenti ma'l-inkwlin u li ghandhom il-jedd jircevu l-protezzjoni tal-ligi. Minn dan il-mument biss huma jidhlu fiz-zarbun tal-persuna guridika tal-mejjet.

Illi fil-kaz in dizamina jirrizulta illi fil-mument illi l-kirja daret fuq l-appellanti, iz-zija taghha u cioe' l-inkwilina originali kienet ghada hajja. Dan ifisser illi kien hemm relazzjoni guridika wahda u cioe' dik ta'inkwlinat bejn l-appellat, il-Professur Harding u Giuzeppa Vella, iz-zija ta'l-appellanti. F'dan il-mument, kuntrarjament ghal dak pretiz mill-appellanti, hija ma kellha l-ebda jedd li kellu jigi tutelat jew li kellha tirrinunzja ghalih. Dan ghaliex ma kenitx ghadha skattat dik il-protezzjoni akkordata mill-ligi. Ir-relazzjoni guridika diretta kienet wahda bejn l-inkwilina u is-sid u mhux ukoll ma' dak il-membru tal-familja residenti mal-inkwilin. Illi *di piu'* mill-atti jirrizulta illi iz-zija ta'l-appellanti lanqas ma kienet ghadha residenti fil-fond mikri lilha billi kienet ittrasferiet ir-residenza taghha gewwa dar ghall-anzjani u x'aktarx kienet minhabba f'din ir-raguni illi l-appellanti xtaqet taghmel ftehim lokatizju gdid fejn il-kirja kienet iddur fuq isimha ghaliex mal-mument tal-mewt ta' zijietha x'aktarx illi hija ma kienet tkun ghadha qed tgawdi l-ebda protezzjoni. Dan ghaliex ghall-finijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, membru tal-familja tal-inkwilin ma jistax jitqies li kien joqghod

mieghu "fiz-zmien tal-mewt tieghu" jekk l-inkwilin kien residenti f`dar tax-xjuh ghal zmien konsiderevoli qabel mewtu. Illi indubbjament ghalhekk l-aggravvju imressaq mil-appellanti ma jisthoqqlux akkoljiment.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenza appellata ikkonfermata b'dan illi it-terminu ta' tlett xhur ghal fini tal-izgumbrament akkordat in prim'istanza ghandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez ikunu ghak-karigu ta'l-appellanti.

(ft) Edwina Grima
Imhallef
VERA KOPJA

Franklin Calleja
Deputat Registratur