

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 103/2011/1

John Mallia [I.D.295848M], Carmela Rosaria Mallia [I.D.241M], It-Tabib Jean Deguara [I.D.353474M], Mariella Deguara [I.D.258572M], Emmanuel Mallia [I.D.433444M], It-Tabiba Maria Deguara [I.D.745449M] u George Mallia [I.D.145454M] (appellanti)

Vs

Pauline Bonnici [I.D.383751M] (appellata)

19, ta' Mejju 2017.

Il-Qorti,

Rat illi:

1. Permezz ta' rikors ipprezentat fl-10 ta' Ottubru 2011, ir-rikorrenti ppremettew illi huma proprjetarji ta' fond bin-numru sebgħa (7) 'Manche Flats', St. Ignatius Junction, Sliema, liema fond gie konċess minn ommhom, li wirtet mingħand żewgħa l-użufrutt tal-imsemmi fond matul ħajjitha, lill-intimata oħthom b'titolu ta' kera għal perjodu indefinit. Talbu għalhekk lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex:

[1] jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erbgħa snin għal kirja tal-fond bin-numru sebgħa (7) 'Manche Flats', St. Ignatius Junction, Sliema, konċessa lill-intimata, u dan ai termini tal-Artikolu 1350(2) tal-Kodiċi Ċivili, liema terminu beda jiddekorri mid-data tal-ftehim tal-kera u cioe' l-1 t'April tal-1997; jew fi kwalunkwe każ

[2] jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erba' snin għall-kirja tal-fond bin-numru sebgħa (7) 'Manche Flats', St. Ignatius Junction, Sliema, konċessa lill-intimata, u dan ai termini tal-Artikolu 1350(2) tal-Kodiċi Ċivili, liema terminu beda jiddekorri mid-data tal-ittra ufficjali datata tmienja (8) ta' Frar, elfejn u għaxra (2010).

2. Permezz ta' nota responsiva datata 25 ta' Novembru 2011, l-intimata wiegħbet illi '*[1] preliminarjament in-natura tat-talba de quo teżorbata l-kompetenza ta' dan il-Bord; [2] li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*'

3. Permezz ta' sentenza *in parte* datata 28 ta' Ġunju, 2012, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tal-intimata u ddikjara li għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddetermina l-vertenza odjerna bejn il-partijiet. L-intimata m'appellatx mis-sentenza u għalhekk hi ġudikat.

4. Wara l-għeluq tal-ġbir tal-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar il-mertu, b' sentenza datata 20 ta' Ġunju 2016, il-Bord iddeċieda billi:

'Jilqa' t-talba sabiex jiġi f'fissat terminu tal-kirja għall-perjodu ta' erba' snin u stante li m'hemmx prova li l-intimata ntabbet tivvaka l-fond, l-imsemmi terminu għandu jibda jiddekorri mil-lum. Spejjeż jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.'

5. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati *in parte* bid-deċiżjoni surriferita u nterponew l-appell odjern minnha fil-11 ta' Lulju 2016. L-aggravji jikkonsistu fis-segwenti:

A. ... il-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li t-terminu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza għaliex l-ittra ufficjali ma gietx eżebita in atti, stante illi skont il-ġurisprudenza tal-Qrati taġġna, m'huwix meħtieġ li ittra ufficjali tigi eżebita fl-atti tal-proċess... inoltré ... il-Bord kellu se mai jiffissa dan it-terminu ta' erba' (4) snin mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur'

B. ... għaladarba kien hemm il-ftehim tal-kera bid-data tal-ewwel (1) t'April tal-1997 liema kuntratt huwa eżebit fl-atti tal-kawza odjerna, l-Onorabbli Bord kellu se mai jiffissa l-perjodu tal-kirja mid-data ta' dan il-kuntratt u mhux mid-data tas-sentenza mogħtija mill-Bord jiġifieri mill-għoxrin (20) ta' Ġunju 2016.'

6. Permezz ta' risposta ippreżentata fl-1 ta' Awwissu, 2016, l-intimata appellata wieġbet illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa fallaċji in kwantu d-dmir tal-Bord li jirregola l-Kera bħal kull Qorti u Tribunal ieħor, huwa li jevalwa bir-reqqa il-provi mressqa mill-partijiet sabiex ikun jista' jasal għal deċiżjoni finali però ma jistax jagħmel ix-xogħol li suppost kien fid-dmir tal-appellanti. Lanqas ma huma korretti l-appellanti jeżiġu lli l-Bord kien messu pprefigġa li t-terminu ta' erba' snin jibda jiddekorri mir-rikors promutur stante li m'hemm l-ebda obbligu f'dan is-sens la mil-liġi u lanqas mill-każistika. Dwar it-tieni aggravju l-appellata wieġbet li fin-nuqqa ta' evidenza tal-allegata ittra ufficjali l-Bord ma setgħax ikun moralment konvint illi kien hemm interpellazzjoni kif rikjesta mil-liġi fil-konfront tal-appellata qabel ma giet inizjata l-kawza *de quo* u għalhekk is-sentenza appellata hija waħda ġusta.

Ikkunsidrat:

7. Illi l-**fatti** li jirriżultaw mill-atti huma s-segwenti:

- Fit-30 ta' Lulju 1984 miet Carmelo Mallia, missier il-partjiet fil-kawża bl-eċċezzjoni tat-Tabib Jean Deguara u Mariella Deguara li huma t-tfal tal-mejta Catherine Mallia ukoll bint l-imsemmi Carmelo u martu Carmela Ursula Mallia;
- Permezz ta' testment tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 1984,¹ Carmelo Mallia, filwaqt li ħalla prelegat lill-uliedu Carmen u John ta' proprjetà f' Paola u ħalla legat lill martu Carmela Mallia konsistenti f'l-usufrutt universali tal-gid kollu tiegħu, innomina u istitwixxa bħala eredi universali propjetarji u padruni assoluti ta' gidu kollu lill-għaxar uliedu fi kwoti ugwali;
- Il-patrimonju ta' Carmelo Mallia kien jinkludi ½ indiviż tal-appartament numru sebgħa (7), Manché Flats, St. Ignatius Junction, Sliema, mertu tal-kawża odjerna, li huwa kien xtara fl-1964,² ċioé wara li żżewweġ lil Carmela Mallia fid-29 ta' Ġunju 1938;
- Fl-1 ta' April 1997, Carmela Mallia kriet l-imsemmi appartament lil bintha Pauline Bonnici għall-prezz ta' Lm150 (€349.41) fis-sena i jithallsu kull tliet xhur bil-quddiem;
- Fl-24 ta' Frar 2010 mietet Carmela Mallia. B'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-2 ta' Mejju 2011³ ġie deciż li t-testment magħmul minnha fit-22 ta' April 2009 fl-Atti tan-Nutar Anthony Abela bhala null u bla effett. Il-wirt għalhekk inqasam skont it-testment preċedenti tagħha fl-atti tan-Nutar Dr Isabelle Gonzi tad-9 t' Awissu 2007,⁴ li permezz tiegħu, wara li ħalliet xi legati ta' flus, innominat bħala eredi universali u padruni ta' gidha kollha sebgħa (7) fost uliedha, senjatament Joseph Mallia, Emanuel Mallia, Rosario Mallia, George Mallia, Dr Maria mart Louis Deguara, Pauline mart Peter Bonnici u Rita mart Victor Sant *per capita* kif ukoll liż-żewġ neputijiet tagħha Mariella u Jean aħwa Deguara, ulied bintha Catherine, *per stirpes*;
- Skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' uħud mill-eredi a fol. 54 et. seq. il-wirt tagħha kien jinkludi, *inter alia*, in-nofs indiviż l-ieħor tal-flat oġġett tal-kawża⁵ għalkemm fil-*causa mortis* tal-eredi l-oħra a fol. 57 ġie dikjarat li kellha l-intier tal-imsemmi appartament;

8. Illi permezz tal-Ewwel Aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li t-terminu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza għaliex l-ittra ufficjali ma ġietx eżebita in atti, stante illi skont

¹ Fol. 4 et. seq. u 45 et. seq.

² Fol. 29 et. seq.

³ Cit. Nru. 585/2010, **Rosario sice Louis Mallia et vs John Mallia et**

⁴ Fol. 48 et. seq.

⁵ Fol. 55

il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, m'huwiex meħtieġ li ittra uffiċjali tiġi eżebita fl-atti tal-proċess. Inoltré, jinsistu li f'kull każ, il-Bord kellu se mai jiffissa dan it-terminu ta' erba' (4) snin mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur. Madanakollu, permezz tat-tieni aggravju tagħhom jilmentaw li gialadarba kien hemm il-ftehim tal-kera bid-data tal-ewwel (1) t'April tal-1997, l-Onorabbli Bord kellu se mai jiffissa l-perjodu tal-kirja mid-data ta' dan il-kuntratt u mhux mid-data tas-sentenza mogħtija mill-Bord jiġifieri mill-ġoxrin (20) ta' Ġunju 2016.

9. Fir-rikors promotur l-attur talbu biss lill-Bord sabiex:

"1. Jiffissa terminu ta' mhux iktar minn erbgħa snin għall-kirja tal-fond bin-numru seba' (7), Manche Flats, St Ignatius Junction, Sliema konċessa lill-intimata u dan ai termini tal-artikolu 1350(2) tal-Kodiċi Ċivili (recte, 1530), liema terminu beda jiddekorri mid-data tal-ftehim tal-kera, u cioè l-1 ta' April 1997, jew fi kwalunkwe każ

2. Jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erbgħa snin għall-kirja tal-fond bin-numru seba' (7), Manche Flats, St. Ignatius Junction, Sliema konċessa lill-intimata, u dan ai termini tal-artikolu 1350(2) tal-Kodiċi Ċivili, liema terminu jibda jiddekorri mid-data tal-ittra uffiċjali datata tmienja (8) ta' Frar elfejn u għaxra".

10. Illi fis-sentenza appellata, l-Bord qal hekk:

'Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti qed jitolbu illi l-Bord jiffissa t-terminu tal-kirja stante li l-kirja kienet saret għal perjodu ndefinit u dan mhux permess mil-liġi ...

Illi bħala fatt il-kirja giet ampjament pruvata permezz tal-kopja ta' l-iskrittura privata Dok B a folio 7 tal-proċess, kif ukoll mix-xhieda ta' l-intimata stess li tgħid ukoll illi hutha kienu jafu wkoll b'din il-kirja.

Illi in kwantu fid-dritt il-liġi ma tippermettix li kirja tkun għall-perjodu ndefinit.

Illi l-Artiklu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jgħid:

1530. (1) Il-ġhoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-successuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' hwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-successuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Illi għalhekk, ai termini tal-Liġi, l-perjodu tal-kirja odjerna għandu jiġi stabbilit għal żmien erba' snin stante li hawn si tratta minn fond urban.'

11. Illi l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-għoti b'kiri **minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall**. Fuq dan l-aspett din l-Qorti tibda biex tosserva li mill-fatti suesposti jirriżulta li l-proprjetà mertu tal-proċeduri in xtrat fiż-żwieġ bejn Carmelo u Carmela Ursula Mallia u għalhekk tiffirma parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Isegwi li meta Carmela Mallia kriet l-imsemmi appartament lil bintha Pauline Bonnici fl-1 ta' April 1997, cioè wara l-mewt ta' żewġha li ħallielha l-użufrutt sħih tal-beni tiegħu, hija kienet effettivament sid tan-nofs indiviż tal-fond u użufruttwarja tan-nofs indiviż l-ieħor u mhux użufruttwarja tas-sehem sħiħ.
12. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord qabad u ddecieda mingħajr ma qies jekk għall-każ in eżami kien japplika l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Fis-sentenza l-Bord qal:

'Illi r-rikorrenti jagħmlu żewġ talbiet alternattivi u cioè' li dan il-perjodu għandu jibda jiddekorri jew mid-data tal-kuntratt jew mid-data ta' l-ittra uffiċjali tat-08 ta' Frar 2010. Il-Bord jidhirlu illi fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, ikun aktar xieraq li t-terminu jibda jiddekorri minn tali ittra uffiċjali li kieku r-rikorrenti għamlu prova tagħha. Izda għalkemm saret referenza għal din l-ittra uffiċjali, ma saret l-ebda prova tagħha stante illi ma gietx esebita fl-ebda stadju tal-kawża. Konsegwentament ma hemmx prova li l-intimata ntalbet tivvaka l-fond izda baqgħet inadempjenti u konsegwenza ta' tali inadempjenza r-rikorrenti kellhom jintavolaw il-proċeduri odjerni.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jilqa' t-talba sabiex jiġi ffixxat terminu tal-kirja għall-perjodu ta' erba' snin u stante li m'hemmx prova li l-intimata ntalbet tivvaka l-fond, l-imsemmi terminu għandu jibda jiddekorri mil-lum. Spejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.'

13. L-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi bl-aktar mod ċar li l-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-ħaġa b'titolu temporanju, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaž-żmien xieraq, **u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt**. Għalhekk jekk japplika l-artikolu 1530, il-perjodu ta' erba' snin jiddekorri **mid-data tal-kuntratt u mhux mid-data tas-sentenza**. F'dan il-każ il-kirja bdiet fl-1 ta' April, 1997 u għalhekk l-ewwel erba' snin jkun skadew fl-1 ta' April, 2001. Ladarba l-konvenuta tħalliet tkompli tgawdi l-post, il-kirja baqgħet tiġgedded kull darba għal erba' snin (artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili). Dan ifisser li meta mietet Carmela Mallia (fl-24 ta' Frar, 2010), kien għad fadal sal-1 ta' April, 2013 biex tispicċa l-aħħar kirja. Għalhekk l-atturi għandhom raġun li l-Bord ma kellux iġħid li l-erba' snin jiddekorru mid-data tas-sentenza.

14. Il-qorti għanda dubji kemm kien hemm bżonn ta' dawn il-proċeduri meta tqies li:
- i. Fil-kuntratt ta' lokazzjoni ma jingħadx li l-kirja hi għal żmien indefinit, u mill-iskrittura l-qorti ma tistax tikkonkludi li tirriżulta xi ntenzjoni simili. M'huwiex biżżejjed li l-appellata tgħid li ommha kienet krietilha l-fond "għal żmien indefinit".⁶ Inoltre, ukoll jekk għall-grazzja tal-argument dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet li ffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni, **ma jistax ikollok kirja għal żmien indefinit** (artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili)⁷.
 - ii. Ladarba l-kuntratt ta' lokazzjoni ma jistipulax it-terminu tal-kirja, japplika l-artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi għal kemm żmien jitqies li sar il-kiri. F'dan il-każ il-kirja kienet għal sena għaladarba l-kuntratt jipprovdi li l-kera hu ta' Lm150 fis-sena. Perjodu li hu nqas mill-erba' snin li jissemmwew fl-imsemmija disposizzjoni.
15. Madankollu l-partijiet m'humieq jikkontestaw li l-appellata għandha jedd għall-kirja ta' erba' snin a bażi tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Il-parti dispozittiva tas-sentenza taqra:

"Għal dawn ir-raġunijiet, Il-Bord qiegħed jilqa' t-talba sabieq jiġi ffixsat terminu tal-kirja għall-perjodu ta' erba' snin u stante li m'hemm prova li l-intimata ntalbet tivvaka l-fond, l-imsemmi terminu għandu jibda jiddekorri mil-lum. Spejjeż jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet".

Ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza li qalet li l-perjodu tal-kirja hu ta' erba' snin. Il-kwistjoni hi dwar id-data minn meta. Dan ifisser li din il-qorti għandha jdejha marbutin dwar il-mod kif trid tiddeċiedi.

16. Il-Bord qal li jkun iktar xieraq li l-perjodu ta' erba' snin jiddekorri mid-data tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Frar, 2010 li kieku l-atturi għamlu prova tagħha. Peress li ma gietx preżentata kopja, iddeċieda li l-erba' snin jiddekorru mid-data tas-sentenza.
17. Proprju dwar il-kwistjoni jekk awtorità ġudizzjarja għandiex tikkunsidra atti ġudizzjarji li, għalkemm tkun saret referenza għalihom in atti, ma jkunux ġew eżebiti, din il-Qorti tirreferi għal dak li qalet din il-qorti fis-sentenza **Korporazzjoni Enemalta vs V & C Contractors Limited** tat-22 ta' Ġunju 2010:

'In linea ta' principju generali hu aċċettat illi d-disponibilita' u l-produzzjoni tal-provi, sija testimonjali, sija dokumentali, hu mħolli fl-

⁶ Fol. 64.

⁷ Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) **Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et** tal-24 ta' Frar, 2012.

inizzjattiva tal-partijiet fil-litigju, u, anzi, hu in virtu ta' dan il-principju u tal-provi proposti li l-ġudikant jibbaża finalment id-deċiżjoni tiegħu. Taħt dan l-aspett hi sew nutrita ċerta ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li trid u tgħid illi meta prova dokumentali ma tingiebx fl-ewwel istanza u fiż-żmien li kellha titressaq mhux permissibbli l-produzzjoni tagħha fl-istadju ta' appell mis-sentenza ... ;

Fil-każ preżenti jirriżulta mill-korp tas-sentenza appellata illi t-Tribunal ibbaża d-deċiżjoni tiegħu li biha laqa' l-preskrizzjoni eċċepita billi, inter alia, irraġuna illi ma nġiebet ebda kontro-prova ta' xi att interruttiv ta' dik l-istess preskrizzjoni. Dan ir-raġonament tiegħu hu mfassal fuq il-konsiderazzjoni illi, għalkemm hu veru li l-Avviz promotur jirreferi għall-ittra uffiċjali datata 27 ta' Lulju, 2006, eppure, imbagħad, ma ġietx preżentata prova tagħha u dan il-fatt kien jipprekludih milli jieħu konjizzjoni ta' dak l-istess att ġudizzjarju;

Ma' dan ir-raġonament din il-Qorti rispettosament ma' taqbelx. It-Tribunal, avolja ma ġietx preżentata kopja ta' dak l-att, kellu jieħu kont ta' dik l-ittra uffiċjali għal-liema l-Korporazzjoni appellanti rreferiet fl-Avviz tagħha għaliex, trattasi ta' att ġjacenti fir-Registru tal-Qorti, hu kellu l-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu li jivverifika dak l-istess att u jaċċerta ruħu wkoll illi l-att mhux biss ġie intavolat, iżda notifikat ukoll;

*Ta' din l-istess fehma, fuq ir-ricerka magħmula, kienet il-Qorti ta' l-Appell, sede Kummercjali, fid-deċiżjoni fl-ismijiet "**Alphonse Maria Vella et -vs- Carmelo Mallia**", 11 ta' Lulju, 1994 ...'*

Illi din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li ladarba saret riferenza għall-att ġudizzjarju li kien rilevanti għal dak li ntalab, ma kien hemm xejn milli jżomm lill-Bord milli jirreferi għalih.

18. F'kull każ meqjus dak li ngħad hawn fuq, l-erba' snin iridu jiġu kalkolati mid-data minn meta bdiet il-kirja, ċjoe' l-1 ta' April, 1997. Jirriżulta li sid il-kera, li dak iż-żmien kienet Carmela Mallia, ħalliet lill-inkwilina fil-fond. Dan ifisser li kompliet iġgedded il-kirja taħt l-istess kondizzjonijiet (artikolu 1536 tal-Kap. 16). Mill-kalkoli li għamlet il-qorti, l-aħħar tiġdid ikun sar **fl-1 ta' April, 2009** li jfisser li l-erba' snin għalqu fl-1 ta' April, 2013. Carmela Mallia mietet fl-24 ta' Frar, 2010. A bażi ta' dak li jirriżulta mill-ittra uffiċjali tat-8 ta' Frar, 2010 u wkoll dawn il-proċeduri stess, hu evidenti li l-atturi m'għandhom ebda ħsieb li jippermettu lill-konvenuta tkompli tgawdi l-kirja. Dan appartni li ġialadarba l-kirja bdiet fl-1 ta' April, 1997, il-konvenuta ma tgawdix il-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera.

Għal dawn ir-raġunijiet tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera fis-sens li l-ewwel erba' snin bdew iġhaddu mill-1 ta' April, 1997 b'dan li l-aħħar tiġdid għall-perjodu ta' erba' snin sar fl-1 ta' April, 2009.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-konvenuta, filwaqt li l-ispejjeż tal-ewwel istanza jithallsu skont ma ddeċieda l-Bord Li Jirregola l-Kera.

Anthony Ellul.