Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 14/2013/1

George Attard u Juliette Attard (appellanti)

Vs

Anthony Attard u Salvina Dalli (appellati)

19 ta' Mejju, 2017.

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-30 ta' Ottubru, 2013 l-attur ddikjaraw li huma proprjetarji ta' porzjon art maghrufa bhala ta' Hal Mula, Zebbug, Malta li hi mqabbla lill-konvenuti. Ippremettew li l-konvenuti kienu ilhom ma jhallsu l-qbiela mis-16 ta' Awissu, 2002, minkejja li bosta drabi kienu msejha biex ihallsu. Ghalhekk talbu lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba' u jillikwida l-kumpens.

2. Il-konvenuti wiegbu illi t-talbiet ta' l-atturi ma setghux jigu akkolti stante li ghall-intimati, is-sidien huma injoti, huma ma gewx interpellati ghall-hlas f'zewg okkazzjonijiet fis-sentejn ta' qabel ma gietx intavolata l-kawza.

3. B'sentenza tal-20 ta' Jannar, 2016 il-Bord cahad it-talba, b'kull parti taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha.

4. L-atturi appellaw mis-sentenza u argumentaw li l-Bord kien zbalja meta ddeklina milli jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza il-ghaliex kien deherlu illi hemm dubju dwar it-titolu tal-appellanti. Illi huwa minnu li l-Bord ma ghandux il-kompetenza illi jittratta kwistjonijiet ta' natura petitorja imma bir-rispett kollu dovut, il-kwistjoni bejn il-partijiet m'hijiex ta' natura petitorja imma jekk ghandux jigi terminat il-kuntratt ta' qbiela bejn il-partijiet illi gie stabbilit minghajr dubju illi jezisti bid-diversi dokumenti allegati ma' l-affidavit tal-appellant George Attard u kif anke kien gie kkonfermat mill-appellat Anthony Attard in kontro-ezami fis-seduta tal-15 ta' April, 2015.

5. Il-konvenuti wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. **<u>Fatti.</u>**

i. L-atturi jsostnu li xtraw l-art oggett tal-kawza permezz ta' kuntratt pubblikat fil-21 ta' April, 2001 min-nutar Dr Kristen Dimech.
ii. Il-konvenuti kienu baghtu ittra lill-attur, datata l-1 ta' Mejju 2001, fejn iddikjaraw li, *"(...) wara li hadna parir fuq il-hlas tal-qbiela tal-ghalqa*

maghrufa bhala ta' Hal Mula Haz-Zebbug, lesti li nhallsu l-qbiela dovuta tal-ahhar hames snin".

iii. Fl-10 ta' Gunju, 2001 l-attur hareg ricevuta ghall-qbiela li tkopri l-perjodu Awissu 1993 sa Awissu 2000.

iv. L-atturi ghandhom certifikat ta' titolu fuq l-art li nhareg mir-Registru tal-Artijiet.

v. Il-konvenuti baghtu ittra ohra, datata 26 ta' Settembru 2002, lill-attur fejn qalulu, *"Qeghdin nibghatulek cekk (HSBC) ta' sitt liri Maltin (Lm6) bhala hlas ta' qbiela tal-ghalqa maghrufa ta' Hal Mula, limiti ta' Haz-Zebbug"*.

vi. Fl-14 ta' Gunju, 2007 il-konvenut Anthony Attard u martu Rose Attard taw b'donazzjoni, nofs indiviz ta' ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta lil binthom Audrey Attard. B'kuntratt pubblikat fl-istess data, il-konvenuta l-ohra u zewgha Anthony Dalli, taw b'donazzjoni lil Mariella Dalli u Josianne Buhagiar u Graziella Agius, in-nofs indiviz l-iehor tal-art. Iz-zewg kuntratti kienu ppubblikati min-nutar Carmel Lia. F'kull kuntratt jinghad li, *"Id-donanti jiddikjaraw li okkupaw l-art in kwistjoni bhala sidien, qatt ma kienu molestati, imwaqqfa jew imfixkla fil-pussess tal-art ghaz-zmien kollu li trid il-ligi bla interruzzjoni, bil-miftuh u fid-deher"*.

vii. Meta xehed, il-konvenut ikkonferma li l-art li tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratti tal-14 ta' Gunju, 2007 hi l-istess art li dwarha hallsu l-qbiela lill-atturi.

viii. Il-kuntratti tal-14 ta' Gunju, 2007 saru wara li l-konvenuti hadu parir minghand in-nutar Carmel Lia.

ix. L-attur pproponew kawza sabiex jiehdu lura l-art, ghaliex qeghdin isostnu li l-konvenuti ilhom mis-16 ta' Awissu 2002 ma jhallsu qbiela.

x. Il-konvenuti wiegbu li apparti li ma kinux jafu bl-atturi, fis-sentejn ta' qabel ma kinux gew interpellati jhallsu.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

7. Il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' cahad it-talba tar-rikorrenti ghar-raguni li peress li z-zewg partijiet jippretendu li huma sidien tar-raba', *".... Hemm dubju dwar min hu proprjetarju tal-art meritu tal-kawza odjerna, u dana l-Bord ma huwiex kompetenti sabiex jistabbilixxi min attwalment huwa sid l-art meritu tal-kawza odjerna, liema kompetenza tinsab f'idejn il-qorti civili"*.

8. L-atturi jsostnu li l-kwistjoni m'hijiex ta' natura petitorja izda:

> *"... jekk ghandux jigi tterminat il-kuntratt ta' qbiela bejn il-partijiet illi gie stabbilit minghajr dubju illi jezisti bid-diversi dokumenti allegati mal-affidavit tal-appellant George Attard u kif anke gie kkonfermat mill-appellat Anthony Attard in kontro-ezami fis-seduta tal-15 ta' April, 2015..... Il-kwistjoni jekk ghandux jigi terminat ir-rapport ta' qbiela bejn il-partijiet illi jirrizulta illi tezisti fuq l-art immarkata mill-istess appellant Anthony Attard hija prettament fil-kompetenza tal-ewwel Onorabbli Bord illi ma jistax*

jiddeklina milli jiehu konjizzjoni fil-kompetenza tal-ewwel Onorabbli Bord illi ma jistax jiddeklina milli jiehu konjizzjoni taghha".

9. Il-konvenuti ma jidhirx li llum il-gurnata qeghdin jippretendu li huma proprjetarji tal-art oggett tal-kawza, gialadarba fil-kuntratti pubblikati fl-14 ta' Gunju 2007 jinghad li qeghdin jittrasferixxu l-proprjeta tal-art lill-uliedhom rispettivi. Ghalhekk illum il-gurnata zgur m'humiex proprjetarji tal-art.

10. Fir-rikors promotur l-atturi talbu lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba':

> *"…. Jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmija ghalqa fl-iskadenza li jmiss tat-tigdid tal-qbiela tal-imsemmija ghalqa".*

Fil-fatt l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi li jekk sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba, irid jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord. Mela l-ghan tal-proceduri hu sabiex l-atturi jiehdu lura l-pussess tar-raba'. Proceduri li jridu jsiru kontra l-inkwilin tar-raba'.

11. Quddiem il-Bord il-konvenuti ma tawx eccezzjoni li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku jew li ma tezistix kirja bejn il-partijiet. L-uniku eccezzjoni li taw hi li s-sidien ma kinux maghrufa u li ma gewx interpellati jhallsu f'zewg okkazzjonijiet fis-sentejn qabel l-atturi pprezentaw il-kawza. Eccezzjoni li tinghata minn min ikun inkwilin. Madankollu gialadarba l-konvenuti ghamlu l-kuntratti tal-14 ta' Gunju, 2007 u bihom ittrasferew il-proprjeta tal-art lill-uliedhom, zgur li minn dak iz-zmien ma baqghux jippretendu li huma inkwilini fil-konfront tal-atturi. Tant hu hekk li fil-kuntratti ta' donazzjoni ddikjaraw li **okkupaw l-art bhala sidien**. In vista ta' dawn ic-cirkostanzi, ighidu x'ighidu l-konvenuti, ma jistax ikun li mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt jibqghu jippretendu li huma inkwilini tar-raba' oggett tal-kawza. Persuna ma tistax fl-istess hin tkun l-uniku sid u inkwilin ta' immobbli. Ghalhekk l-eccezzjoni li l-konvenuti taw fil-meritu[1] hi inammissibbli. Ovvjament dan ir-ragunament ma japplikax fejn is-sid hu koproprjetarju ma' ohrajn u fejn allura fl-istess hin jista' jkun l-inkwilin. Cirkostanza li ma tezistix fil-kaz in ezami.

12. Il-konvenuti stess fit-twegiba ghar-rikors tal-appell, filwaqt li ghamlu riferenza ghall-artikolu 4 tal-Kap. 199 iddikjaraw:

> *"Illi ghalhekk il-Bord dwar il-Kiri tar-Raba' ghandu gurisdizzjoni biss meta hemm relazzjoni bejn sid u kerrej. Una volta dik ir-relazzjoni ma tezistix jew jirrizulta lill-Bord li l-imharrek prima facie jidher li ghandu titolu tajjeb ukoll fuq l-istess art mertu tal-azzjoni, l-istess Bord huwa svestit mill-gurisdizzjoni biex ikompli jisma' u jiddeciedi l-kawza pendenti quddiemu…..*

[1] Fil-process hemm biss kopja li m'hijiex iffirmata, prezentata f'Marzu 2014.

Illi rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni l-ewwel Onorabbli Bord korrettement zvesta ruhu mill-gurisdizzjoni tal-kontenzjoni odjerna, ***stante illi rrizulta illi l-appellati ma humiex inkwilini izda bit-trasferimenti minnhom maghmula kienu ovvjament qed jivvantaw titolu ta' sidien****".*

Mela l-appellati stess jaccettaw li ma tezistix kirja.

13. Hu evidenti li f'dan l-istadju trid issir kawza petitorja bejn l-atturi u wlied il-konvenuti, sabiex jigi determinat min hu l-proprjetarju tal-art. Illum il-gurnata din hi l-uniku kwistjoni li tezisti, gialadarba kirja bejn l-atturi u l-konvenuti ma tezistix.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell. Spejjez jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

Anthony Ellul.