



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.**

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 116/2010**

**Catherine mart Joseph  
Darmanin (ID 328838M) u l-  
istess Joseph Darmanin (ID  
482134M) u Joseph  
Camenzuli (ID 467970M)**

**vs**

**Miriam Cutajar Fiorini (ID  
300564M) u Simone  
Georgina Meech (ID  
003179A) u l-avukat Karl  
Briffa bhala mandatorju tal-  
assenti Sylvia Bellamy u  
b'digriet tas-16 ta' Mejju  
2016 fejn tirrikorri Sylvia  
Bellamy l-atti gew trasfuzi  
f'isem Miriam Cutajar  
Fiorini**

## **Illum, 13 ta' Lulju 2017**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' terz indiviz tal-fond 102 gia 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia li huma jikru lill-intimata Miriam Cutajar Fiorini bil-kera ta' €61.67 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem, kull l-1 ta' Ottubru.
2. Illi dan il-fond gie mikri bhala residenza ordinarja tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini.
3. Illi ir-rikorrenti b'ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2005 infurmaw lill-intimata illi huma mhux bi hsiebhom igeddu l-kirja stante illi hija m'hijiex iktar protetta fil-lokazzjoni tal-fond ghax hija inkwilina ta' sehem indiviz tal-proprjeta in kwistjoni u ghalhekk m'ghandhiex il-protezzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
4. Illi effettivament b'kuntratt tal-14 ta' Novembru 2003, fl-atti tan-nutar Clinton Bellizzi, hawn anness u immarkat bhala Dok. B akkwistat nofs indiviz mill-fond imsemmi biex b'hekk hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-imsemmi fond u inkwilina tan-nofs indiviz l-iehor fejn thallas terz mill-kera lir-rikorrenti u sest mill-kera l-iehor lill-intimata Sylvia Bellamy.
5. Illi in oltre huma saru jafu illi Miriam Cutajar Fiorini cediet il-fond lill-intimata Simone Georgina Meech ad insaputa tar-

rikorrent minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħhom u għal din ir-raguni ukoll hija għandha tigi zgumbrata.

6. Illi huma m'accretawx il-kera tas-sena korrenti.
7. Illi għalhekk kellha issir din il-kawza għall-izgumbrament tal-intimata stante illi l-intimata Miriam Cutajar Fiorini hija inkwilina ta' kwota indiviza li hija guridikament inaccettabbli u illegali u għalhekk qeghda tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi oltre l-fatt illi hija issollukat l-istess fond ad insaputa tal-istess rikorrenti.

Għaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjonji necessarja u opportuna u għar-ragunijiet premissi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji speċjali kif stabbilit mill-ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata qed tokkupa u izzomm il-fond 102 ġia 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-ligi.
2. Konsegwentament tordna lill-intimat biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jizgumbraw mill-imsemmi fond u jirritornawh lill-atturi billi jikkonsenjawlhom kopja tac-cwieviet tal-istess u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.
3. Alternattivament tordna r-ripreza tal-fond 102 ga 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia stante illi Miriam Cutajar Fiorini

issollukat, cediet u/jew ittrasferiet il-kirja tas-sehem indiviz tal-fond fuq Simone Georgina Meech ad insaputa tar-rikorrenti u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

4. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2005 u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni kif promossa mir-rikorrenti hija ghal kollox irritwali in kwantu li min-naha l-wahda qed tigi allegata l-karenza ta' xi titolu ghall-okkupazzjoni tal-fond (l-ewwel talba), u min-naha l-ohra qed tigi allokata sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja da parti tal-esponenti (it-tielet talba), b' mod radikalment kontraddittorju.
2. Illi preliminarjament ukoll l-ewwel talba tar-rikorrent fejn hu allegat illi l-esponenti qed tokkupa il-fond mertu tal-kawza minghajr ebda titolu validu fil-ligi, m'hijiex wahda ta' kompetenza ta' dan il-Bord.
3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, la huwa l-kaz illi l-esponenti qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu u lanqas kien hemm sollukazzjoni jew cessjoni tal-kirja fis-sens tal-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-17 ta' Jannar 2017.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-intimati.

Ra illi fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2017, il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu lill-Bord (1) jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata qed tokkupa u izzomm il-fond 102 gia 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-ligi; (2) tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord jizgumbraw mill-imsemmi fond u jirritornawh lill-atturi billi jikkonsenjawlhom kopja tac-cwieviet tal-istess u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun; (3) alternattivament jordna r-ripreza tal-fond 102 ga 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia stante illi Miriam Cutajar Fiorini issollukat, cediet u/jew ittrasferiet il-kirja tas-sehem indiviz tal-fond fuq Simone Georgina Meech ad insaputa tar-rikorrenti u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun; u (4) bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2005 u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Illi fil-mori tal-proceduri rrizulta li l-intimata xtrat l-ishma tal-proprjetarji l-ohra ghajr ir-rikorrenti u ghalhekk hija saret koproprjetarja tal-fond.

Illi dan il-fatt huwa maqbul ukoll u accettat mir-rikorrenti u jirrizulta wkoll mill-atti processwali. Hekk per eżempju r-rikorrenti talbu l-hlas ta'

nofs il-kirja meta saru jafu li l-intimata kienet xtrat nofs indiviz tal-fond minn ghand il-koproprjetarji l-ohra.

Illi ghalhekk ir-relazzjoni guridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata nbidlet minn wahda ta' inkwilinat ghal wahda ta' koproprjetarji. Illi ghalhekk, il-principji legali dwar l-indivisibilita ta' kirja ma jistghux japplikaw fil-kaz odjern bhal ma japplikaw ghall-inkwilin li ma hux ukoll sid, u li lili jigi mikri sehem indiviz minn fond, liema sitwazzjoni ma hiex legalment accettabbli u tenibbli taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif inhu ben sapat kull koproprjetarju ghandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta in komun.

Illi fil-kaz odjern il-pussess u tgawdija tal-fond mertu tal-kawza kienu f'idejn l-intimata minhabba t-titolu ta' kera li kellha originarjament fuq l-imsemmi fond. U wara li hi saret koproprjetarja hija baqghet fit-gawdija tal-istess fond mhux aktar bhala inkwilina izda bhala koproprjetarja.

Illi fir-rigward tal-kawzali tac-cessjoni jew sullokazzjoni jirrizulta li l-intimata saret koproprjetarja bil-kuntratt tal-14 ta' Novembru 2003 Dok. B esebit a folio 35 tal-process. Illi l-prova migjuba mir-rikorrenti a folio 46 tal-process tirreferi ghar-Registru Elettorali ta' April 2010, u l-istess rikorrenti jikkonfermaw fix-xhieda tagghom li saru jafu fl-2010 dwar din ic-cessjoni jew sullokazzjoni. Illi, però l-projbizzjoni tas-sullokazzjoni jew cessjoni ma tapplikax ghall-persuna li hija sid, kif kienet sid qua koproprjetarja l-intimata fis-sena 2010. U ghalhekk, anke li kieku kellu jigi accettat li tali provi huma bizzejjed sabiex wiehed jipprova cessjoni tal-inkwilinat jew sullokazzjoni, tali projbizzjoni ma tapplikax ghall-koproprjetarju qua sid tal-imsemmi fond.

Illi ghalhekk din il-kawzali lanqas ma hi applikabbli fil-kaz odjern.

Illi dan kollu apparti, la darba r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet inbidlet, ir-rikorrenti ma jistghux jirnexxu fit-talbiet taghhom a bazi ta' titolu tal-kera ghaliex tali titolu ma baqax jezisti bejn il-partijiet. U konsegwentement kull talba ghall-izgumbrament tal-intimata wara li hi akkwistat parti mill-fond, tezorbata l-kompetenza ta' dan il-Bord ghaliex it-titolu ta' kera bejn il-partijiet gie estint u assorbit mid-dritt propjetarju hekk kif fl-2003 l-intimata akkwistat nofs indiviz tal-imsemmi fond.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

*(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.*

(ft) Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur