Qorti ta’ l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 116/2010

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

vs

Miriam Cutajar Fiorini (ID 300564M)
u Simone Georgina Meech (ID 003179A)
u l-avukat Karl Briffa bħala mandatorju tal-assenti
Sylvia Bellamy u b’digriet tas-16 ta’ Mejju
2016 fejn tirrikorri Sylvia Bellamy l-atti ġew trasfużi
f’isem Miriam Cutajar Fiorini
(appellati)

30 ta’ Lulju, 2018.

1. Permezz ta’ rikors preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-1 t’ Ottubru 2010 a tenur tal-Artikolu 16A tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ppremettew illi huma proprjetarji ta’ terz indiviż tal-fond 102 ġja 28, Triq Santa Katerina Birżebbuġia li huma jikru lil Miriam Cutajar Fiorini bil-kera ta’ €61.67 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem, kull l-1 ta’ Ottubru. Il-fond ġie mikri bħala residenza ordinarja lil Miriam Cutajar Fiorini iżda permezz ta’ kuntratt tal-14 ta’ Novembru 2003 hija akkwistat nofs indiviż mill-fond imsemmi b’dan illi terz mill-kera jitħallas lir-rikorrenti u s-sest l-ieħor jitħallas lill-intimata Sylvia Bellamy. Konsegwentement ir-rikorrenti jikkontendu li l-intimata Miriam Cutajar Fiorini mhijiex aktar protetta fil-lokazzjoni. Jgħidu ukoll li saru jafu li Miriam Cutajar Fiorini ċediet il-fond lill-intimata Simone Georgina Meech *ad insaputa* tagħhom u konsegwentement talbu lill-Bord:

1. Jiddikjara li l-intimata Cutajar Fiorini qegħda tokkupa l-fond surriferit bla titolu u konsegwentement jordna lill-intimati jiżgumbraw l-imsemmi fond u jirritornawh lill-atturi;

2. Alternattivament, jordna r-ripreża tal-istess fond a bażi tal-fatt li Miriam Cutajar Fiorini ssullokat, ċediet u/jew trasferiet il-kirja tas-sehem indiviż tal-fond lil Simone Georgina Meech ad insaputa tagħhom.

3. Permezz ta' risposta[1] ppreżentata waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu 2011, l-intimata Miriam Cutajar Fiornini wieġbet illi l-azzjoni kif promossa mir-rikorrenti hija rritwali inkwantu kontradittorja. F' kull każ, l-ewwel talba, li ġiet ibbażata fuq l-allegazzjoni li hija qed tokkopa l-fond bla titolu validu fil-liġi, mhijiex kompetenza tal-Bord. Fil-mertu ċaħdet l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti.

4. Permezz ta' sentenza preliminari tad-29 t' April 2013,[2] il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda billi ċahad l-ewwel eċċezzjoni li biha l-intimata eċċepiet li r-rikors hu null għaliex fih talbiet alternattivi, iżda laqa' it-tieni eċċezzjoni li l-Bord m'għandux kompetenza biex jisma' u jiddeċiedi l-kawża. Dan wara li qies li l-meritu tal-każ ma kienx jikkonċerna l-obbligi tal-partijiet fir-rigward ta' kirja eżistenti jew obbligu ta' kerrej li jiżgombra wara t-terminazzjoni ta' kirja valida, imma dwar jekk il-kirja in kwitjoni għadhiex valida ladarba l-kerrejja akkwistat nofs indiviz tal-fond, kwistjoni li fil-fehma tal-Bord taqa' barra mill-kompetenza tiegħu.

5. Minn din id-deċiżjoni appellaw ir-rikorrenti. B' sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2015, din il-Qorti laqgħat l-imsemmi appell u varjat is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-29 ta' April 2013 fis-sens li ħassret dik il-parti li laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini u minflok ċaħdet l-istess eċċezzjoni bl-ispejjeż tal-appell a karigu tal-intimata filwaqt li l-ispejjeż tas-sentenza tad-29 ta' April 2013 baqgħu skond kif ordna l-Bord. Ordnat ukoll li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegħ tal-kawża.

6. Fl-udejnza tas-16 ta' Mejju 2016 l-Bord ordna li l-atti, fejn tirrikorri Sylvia Bellamy, jiġu trasfużi f' isem Miriam Cutajar Fiorini.[3]

---
[1] Fol. 22
[2] Fol. 75
[3] Fol. 88

7. B' sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju 2017 il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom abbażi tal-konsiderazzjonijiet segwenti:

> *'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-cwievet 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 ...*
>
> *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-indivisibilità ta' kirja ma jistghux japplikaw filkaz odjern bhal ma japplikaw ghall-inkwilin li ma hux ukoll sid, u li lilu 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 saput kull koproprjetarju ghandu d-dritt li jgawdi l-proprjetà 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-tgawdija tal-istess fond mhux aktar bhala inkwilina izda bhala koproprjetarja.*
>
> *Illi fir-rigward tal-kawzali tac-cessjoni jew sullokazzjoni jirrizulta li lintimata 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 taghhom 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, tezorbita 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.'

8. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati b' din is-sentenza u permezz tal-appell odjern talbu li s-sentenza appellata tiġi <u>riformata</u> billi jiġi dikjarat u deċiż illi l-kirja tas-sehem indiviż tal-fond 102, Triq Santa Katerina, Birżebbuġia hija xolta a tenur tal-liġi u li l-appellanti għandhom jiġu mogħtija kopja tal-istess ċavetta <u>filwaqt li tiġi kkonfermata għall-kumplament</u> fejn ġiet miċħuda t-talba għall-iżgumbrament tal-intimata Cutajar Fiorini ladarba hija ko-proprjetarja tal-fond imsemmi.

9. L-appellata Miriam Cutajar Fiorini wieġbet illi l-appell tar-rikorrenti mhux sostenibbli in kwantu ma jirrispekkjax il-kawżali u t-talbiet tagħhom fir-rikors promutur.

<u>Ikkunsidrat</u>:

10. L-appellanti jilmentaw illi ġaladarba il-Bord jaqbel li l-intimata llum appellata ma tagawdix aktar titolu ta' kera, missu ddikjara l-kirja terminata u skont it-tieni talba ordna lill-intimati jirritornaw kopja taċ-ċwievet tal-istess. Dan speċjalment in vista tad-deċiżjoni ta' din il-Qorti tas-16 ta' Diċembru 2015 fejn ġie dikjarat li l-Bord għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi din il-kwistjoni. L-appellanti mbgħad jikkontradiċu lilhom infushom u jikkontendu li '***ġaladarba l-kirja ġiet dikjarata xjolta***[4] *u Miriam Cutajar Fiorini hija ko-proprjetarja tal-fond, ma setgħetx tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond imma wieħed ma jifhimx għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera ma ddikjarax l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet xjolta u wieħed ma jifhimx ukoll għaliex ma ordnatx li tingħata kopja taċ-ċavetta lir-rikorrenti.'* Jikkontendu għalhekk li s-sentenza tal-Bord għandha tiġi varjata għaliex jekk mhux se jkollhom dikjarazzjoni ta' xoljiment kif ukoll kopja taċ-ċavetta tal-fond in kwistjoni huma ma jistgħux jipproċedu fil-qrati ordinarji biex jenforzaw id-drittijiet tagħhom *qua* ko-proprjetarji.

[4] Enfasi tal-Qorti

11. Fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, kwotati fl-intier tagħhom aktar 'l fuq, il-Bord ikkonkluda li bl-akkwist tan-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni, ir-relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata nbidlet minn waħda ta' inkwilinat għal waħda ta' koproprjetarji u kull koproprjetarju għandu d-dritt li jgawdi l-proprjetà in komun.

12. Dan ma ġie bl-ebda mod kontestat minn ebda waħda mill-partijiet, u l-appellanti qegħdin saħansitra jitolbu lil din il-Qorti tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata li permezz tagħha ġiet miċħuda t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini inkwantu jikkonċedu li bħala koproprjetarja hija għandha d-dritt ta' dgawdija tal-fond.

13. Dak li jilmentaw dwaru l-appellanti huwa iżda li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ddikjarax l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet xolta u ma ordnatx li tingħata kopja taċ-ċavetta lir-rikorrenti.

14. It-tweġiba tal-appell tal-appellata f' dan ir-rigward hija illi tali pretensjoni ma tinkwadrax ruħha fit-talbiet li ressuqu l-appellanti permezz tar-rikors promutur.

15. It-talbiet tar-rikorrenti kienu testwalment is-segwenti:

> *'1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gia 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-ligi.*
>
> *2. Konsegwentament tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jizgumbraw mill-imsemmi fond u jirritornawh lill-atturi billi jikkonsenjawlhom kopja tac-cwievet 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.'*

16. Kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, fid-data li kienet preżentata l-kawża l-appellata kienet ilha kważi seba' snin li xtrat il-fond oġġett tal-kawża. Tant hu hekk li <u>din kienet proprju l-premessa għall-ewwel talba għall-iżgumbrament</u> fejn intqal:

"4. Illi effettivament b'kuntratt tal-14 ta' Novembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi, hawn anness u mmarkat bħala Dok. B akkwistat nofs indiviz mill-fond imsemmi biex b'hekk hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-imsemmi fond u l-inkwilina tan-nofs indiviz l-iehor fejn tħallas terz lir-rikorrenti u sest mill-kera l-ieħor lill-intimata Sylvia Bellamy".

17. L-azzjoni li pproponew l-appellanti hi bażata fuq:

i. It-teżi li l-kirja spiċċat hekk kif Cutajar Fiorini sar sid ta' sehem indiviż mill-fond;
ii. Alternattivament jekk hemm kirja favur Cutajar Fiorni, *"ċediet il-fond lill-intimata Simone Georgine Meech ad insaputa tar-rikorrenti mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħhom …."*

18. Fis-sentenza tat-13 ta' Lulju, 2017 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddeċieda li mal-akkwist ta' sehem indiviz mill-fond minn Cutajar Fiorini, ir-relazzjoni ġuridika nbidlet minn *"waħda ta' inkwilinat għall-waħda ta' koproprjetarji"*. Hu għalhekk evidenti li l-Bord iddeċieda li ma kinitx għada teżisti kirja. Fil-fatt il-Bord kompla jgħid, *"Illi kif inhu ben saput kull koproprjetarju għandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta' in komun"* u li *"…. Ladarba r-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet inbidlet, ir-rikorrenti ma jistgħux jirnexxu fit-talbiet tagħhom a bażi ta' titolu ta' kera għaliex tali titolu ma baqax jeżisti bejn il-partijiet"*. Kien proprju għal din ir-raġuni li l-Bord ċaħad it-talba tal-appellati għall-iżgumbrament.

19. Mhemmx aggravju minn dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn ikkonkluda li mal-akkwist minn Cutajar Fiorini ta' sehem indiviz mill-fond, il-kirja spiċċat peress li saret sid ta' sehem indiviz mill-fond oġġett tal-kawża. Mit-tweġiba preżentata mill-appellata hu evidenti wkoll li mhijiex tikkontesta l-konklużjoni tal-Bord li l-kirja spiċċat mal-akkwist mill-inkwilina ta' sehem indiviż mill-fond oġġett tal-kawża. Għalhekk ghal finijiet ta' dan l-appell, hi x'inhi l-fehma ta' din il-qorti, mhuwiex meħtieġ li tiddeċiedi jekk koproprjetarju ta' fond jistax ikollu kirja ta' dak il-fond.

20. Fir-rigward tal-ewwel żewġ talbiet hu minnu li dawn kienu bażati fuq il-premessa li l-kirja spiċċat malli Cutajar Fiorni akkwistat il-proprjeta ta' sehem indiviz mill-fond. Pero' hu minnu wkoll li:

i. Permezz tal-ewwel talba l-appellanti talbu dikjarazzjoni li l-intimata qeghda tokkupa l-fond *"… mingħajr **ebda titolu** validu fil-Ligi"*. Hu ovvju li l-Bord ma seta' qatt jilqa' dik it-talba kif proposta ġialadarba Cutajar Fiorni hi koproprjetarja tal-fond. Kien fid-dmir tal-appellanti li

jiżguraw li jagħmlu talba li tkun tagħmel sens għal finijiet tal-proċedura li pproponew quddiem il-Bord.

ii. It-tieni talba hi biss konsegwenzjali għall-ewwel talba. Talba li fiha nnifisha turi kemm l-appellanti jafu li l-Bord ma setax jordna l-iżgumbrament ta' Fiorini Cutajar tant hu hekk li fl-istess talba, talbu lill-Bord sabiex jikkundanna lill-intimati *"jikkonsenjwalhom kopja taċ-ċwievet"*.

Għalhekk il-qorti ma tarax kif il-Bord seta' jilqa' l-ewwel żewġ talbiet. Il-parti dispożittiva tas-sentenza fiha deċiżjoni dwar dak li talbu l-appellanti fir-rikors promotur tal-1 ta' Ottubru, 2010. Għalkemm l-appellanti rreferew għas-sentenza ta' din il-qorti tas-16 ta' Diċembru 2015 sabiex isaħħu l-argument tagħhom, mhijiex rilevanti għaliex kienet titratta biss eċċezzjoni dwar il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Sentenza li ngħatat fl-istadju meta ma kienx hemm deċiżjoni fil-meritu.

21. Peress li l-Bord Li Jirregola l-Kera ikkonkluda li l-kirja spiċċat hekk kif Cutajar Fiorini akkwistat sehem indiviz mill-fond (kuntratt 14 ta' Novembru, 2003), hu ovvju li t-tielet talba tar-rikors promotur tiġi miċħuda. Talba li l-appellati bbażaw fuq il-premessa tal-eżistenza ta' kirja, tant hu hekk li fir-rikors promotur iddikjaraw li għandha tintlaqa' *'alternattivament'*. Inoltre, fir-rigward ta' Simone Georgina Meech l-uniku prova li tressqet hi li fir-Reġistru Elettorali ta' April, 2010 kellha isimha reġistrat fuq il-fond oġġett tal-kawża. Mhemmx provi dwar kemm kenet ilha fil-fond. F'kull kaz mid-deposizzjoni stess tal-appellant Joseph Darmanin jidher li Meech ma baqgħetx tgħix fil-fond.[5]

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

[5] Seduta tal-14 ta' Marzu, 2011 (fol. 24).