**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**
**MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)**
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 581/2021 LC

**DR. MARTINA HERRERA (K.I. 138992M) U**
**MIGUEL HERRERA (K.I. 2891M)**

*vs*

**KURATURI DEPUTATI** U B'DIGRIET TAL-10 TA' NOVEMBRU 2021 ĠEW NOMINATI L-**AVUKAT DR. GRAZIELLA TANTI LL.D** U L-**PROKURATUR LEGALI MELISSA MARY VICTORIA ANASTASI** SABIEX JIRRAPPREŻENTAW L-EREDI INJOTI TA' ALFRED GUILLAUMIER**.**

**Illum, 11 ta' Lulju, 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Dr Martina Herrera u Miguel Herrera datat it-30 ta' Awwissu 2021, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord jawtorizzhom ma jġeddux aktar il-kera u jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat bl-istess effetti mobbli tagħhom, mill-fond b'żewġ bibien *casa bottega* numru 12/10 Triq Villambrosa Ħamrun.

Ra illi b'Digriet ta' dan il-Bord datat l-10 ta' Novembru 2022, l-Avukat Dr Graziella Tanti u l-PL Melissa Mary Victoria Anastasi ġew nominati bħala kuraturi deputati għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi sabiex jirrappreżentaw l-eredi injoti ta' Alfred Guillaumier.

Ra r-riposta tal-kuraturi deputati datata s-27 ta' April 2022 fejn eċċepew, sommarjament illi (i) r-rikorrenti għandhom jindikaw taħt liema artikolu qegħdin isejsu t-talba tagħhom; (ii) stante li l-kawża hemm fiha l-Kuraturi Deputati, ma tistax titmexxa bil-proċedura sommarja tal-giljottina peress li għadhom m'humiex f'posizzjoni li jgħidu jekk għandhomx eċċezzjonijiet prima facie x'jagħtu; (iii) ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw ir-riċerki u d-dokumentazzjoni oriġinali kollha; (iv) l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti in vista li qed jirrappreżentaw eredi injoti; (v) ir-rikorrenti għandhom jagħtu kwalunkwe informazzjoni li jista' għandhom dwar l-eredi ta' Alfred Guillaumier, sabiex huma jkunu jistgħu jikkomunikaw magħhom.

Ra illi fil-verbal tat-2 ta' Mejju 2022, il-Kuraturi Deputati irtiraw l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u li qegħdin jirrimettu ruħhom għall-ġudizzju tal-Bord peress li m'għandhom ebda informazzjoni dwar l-eredi ta' Alfred Guillaumier u m'għandhom ebda fatti a disposizzjoni tagħhom.

Ra illi fil-verbal tat-2 ta Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikkjaraw li qed jagħlqu l-provi u jistrieħu fuq l-atti tal-kawża.

Ikkonsidra;

Illi permezz ta' Att ta' Donazzjoni ippublikata min-Nutar Dottor Carmel Gafa' fil-21 ta' Awwissu 2021[1], ir-rikorrenti akkwistaw f'ishma indaqs u indiviżament bejniethom mingħand ċerta Vincent

[1] Ara Dok "A" a fol. 33 tal-atti proċesswali.

u Marie Louise Camilleri, wieħed u għoxrin minn erbgħin parti indiviża (21/40) tal-fond, il-casabottega uffiċjalment immarkata bin-nurmi għaxra u tnax (10 u 12), ġja bin-numri tnax u tlettax (12/13) fi Triq Villambrosa, Ħamrun, inklużi l-arja u s-sottoswol.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-imsemmi Vincent Camilleri[2] jikkonferma illi hu kien il-propjetarju ta' 21 minn 40 sehem indiviż mill-propjetà 10/12 Triq Villambrosa, Ħamrun. Jgħid li l-propjetà *de quo* kienet soġġetta għal ċens temporanju ta' 99 sena konċess direttament mid-*dante causa* tiegħu. Dan iċ-ċens kien skada fl-1968. Jgħid li għalkemm għal xi żmien kien qiegħed jirrisjedi fiħ ċerta Alfred Guillaumier, hu ma kienx jaf taħt liema titolu jew pretensjoni kien qiegħed jokkupa l-fond. Jaf, però, li Alfred Guillaumier kien ilu żmien li miet u l-fond ilu vakat għal snin u jinsab fi stat dilapidat ħafna.

Illi fl-affidavit tiegħu[3], Dr Josè Herrera jiddikkjara bil-ġurament tiegħu illi huwa għandu l-uffiċċju tal-kostitwenza żewġ bibien 'l-bogħod mill-fond mertu ta' din il-kawża u li għal tal-inqas dawn l-aħħar ħames snin il-fond kien abbandunat u ma kien hemm ħadd li aċċeda għaliħ u jinsab għal kollox vakanti. Jgħid li llum-il ġurnata l-fond qiegħed fi stat ħażin ħafna.

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qed issir sabiex ir-rikorrenti jottjenu dikkjarazzjoni mill-Bord sabiex ma jġeddux aktar il-kera u jordna l-iżgumbrament tal-intimat bl-effetti tiegħu mobbli, mill-fond, casa bottega, 12/10, Triq Villambrosa, Ħamrun.

Illi fir-rikors promotur jingħad li s-sit in kwistjoni kien ingħata b'ċens temporanju mid-*dante causa* tar-rikorrenti u li qabel ma l-imsemmi

---

[2] Dok "MH 2" a fol. 32 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "MH1" a fol. 31 tal-atti proċesswali.

ċens skada, l-utitlisti kkonċedew il-fond *de quo* lil ċerta Alfred Guillaumier b'titolu ta' kera. Jidher, li għal xi raġuni, il-kera baqgħet titħallas lill-utilisti anke wara li tterminat il-konċessjoni enfitewtika. Jgħidu wkoll li l-imsemmi Alfred Guillaumier kien miet u li jekk *ope legis* it-titolu li kellu ddevolva fuq l-eredi tiegħu, huma kisru l-kondizzjonijiet inerenti tal-lokazzjoni tal-fond peress li mhux qed jintuża bħala residenza ordinarja jew bħala casa bottega għax ilu jinsab magħluq u abbandunat għal dawn l-aħħar snin, ossija mill-mewt ta' Carmelo Anastasi [sic!] [recte: Alfred Guillaumier].

Ikkonsidra;

Illi qabel ma dan il-Bord jeżamina jekk jeżistux l-estremi rikjesti mil-liġi għal dikkjarazzjoni ta' "non uso" tal-fond u l-eventwali żgumbrament, jeħtieġ li l-ewwel jiġu puntwalizzati xi elementi legali applikabbli.

Ikkonsidra;

Illi mill-Att ta' konċessjoni Emfitewtika ppublikat minn-Nutar Carlo Locano fil-11 ta' Lulju 1869[4] jirriżulta li ċerta Antonio Gravino u ibnu Luigi Gravino kkonċedew l-art li fuqha hemm kostruwit il-fond *de quo* lil ċerta Giuseppe Scicluna b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 99 sena dekorribbli mill-20 ta' April 1869, u b'hekk din il-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha *ex lege* fid-19 ta' April 1968[5]. Illi jirriżulta wkoll mx-xhieda ta' Vincent Camilleri illi l-utilisti kkonċedew il-fond *de quo* lil Alfred Guillaumier b'titolu ta' lokazzjoni.

Illi fir-rigward tal-posizzjoni ta' Alfred Guillaumier qua inkwilin wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika, il-Bord jagħmel

[4] A fol. 35 tal-Atti proċesswali
[5] U mhux fil-11 ta' Lulju 1968 kif erronjament indikat fir-rikors promotur.

referenza għall-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"**1530.** (1) Il-għoti 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-suċċessuri 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' ħwejjeġ 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-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."*

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **George Briffa u martu Rita vs Ernest Camilleri**[6]**:**

> *"Il-kwestjoni li tinteressa din il-kawza u allura wkoll dan l-appell, tikkoncerna l-gustizzja tal-kondizzjonijiet ta' kirja maghmula fic-cirkostanzi previsti fis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Provvediment dan li jistabilixxi illi kirja moghtija minn min ghandu titolu risolubbli, bhal fil-kaz ta' enfitewsi jew uzufrutt, "tiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu" jekk il-kirja tkun saret taht "kondizzjonijiet gusti".*
>
> *Hi gurisprudenza tradizzjonali illi l-imsemmi artikolu tal-ligi jidderoga mill-principju "resoluto jure dantis solvitur et jus*

---

[6] **George Briffa u martu Rita vs Ernest Camilleri,** Qorti tal-Appell, 20 ta' Ottubru 2003 (Appell Ċiv. Nru. 2211/1997/1).

*accipientis" (**Vol XI pagna 13**)."*

Illi mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-imsemmi Alfred Guillaumier kien qed juża l-fond *de quo* taħt kondizzjonijiet mhux ġusti. Di più, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-detenzjoni tal-fond mill-imsemmi Guillaumier lilhinn mill-perjodi stipulati bl-Artikolu 1531(1) tal-Kap. 16 kienet waħda legali. B'hekk jirriżulta, fl-ewwel lok, li l-imsemmi Alfred Guillaumier kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera. Illi din jihder li hija wkoll il-premessa tar-rikorrenti wara t-talba tagħhom sabiex dan il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux aktar il-kera u jordna l-iżgumbrament tal-intimat, liema talba sabiex tirnexxi għandha bżonn *ad validatem* titolu ta' kera validu.

Illi għandu jingħad ukoll li ma ġie ppreżentat ebda ċertifikat tal-mewt ta' Alfred Guillaumier in atti u l-anqas riċerki testamentarji. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li l-intimati kuraturi deputati ġew nominati sabiex jirrappreżentaw l-"*eredi injoti ta' Alfred Guillaumier*"[7], mhux magħruf għal dan il-Bord meta miet l-istess inkwilin u/jew jekk hemmx eredi x'jiġu rappreżentanti.

Ikkonsidrat:

Stabbilit it-titolu lokatizzju, imiss issa li l-Bord jistħarreġ jekk hemmx il-litis konsorzju meħtieġ sabiex titmexxa l-preżenti kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

[7] Liema rappreżentanza tassumi *ad validatem* li Alfred Guillaumier huwa mejjet u li għandu eredi, iżda m'humiex magħrufa.

Illi mill-Att ta' Donazzjoni li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo*[8] jirriżulta li l-eredi ta' Antonio u Luigi Gravino trasferew sehemhom minn biċċa art fil-Ħamrun lil Carmelo u martu Filomena Anastasi b'żewġ Atti Pubbliċi. Il-propjetà ddevolviet *causa mortis* fuq il-ħamest' ulied ta' Carmelo u Filomena Anastasi, ċioè Guiseppe, Giovanni, Riccardo, Rosaria u Vincenzo Anastasi li lkoll wirtu 8/40 sehem indiviż. Peress li Vincenzo Anastasi ma kienx ħaj, sehmu ddevolva ugwalment fuq iż-żewġ uliedu Mary Saliba u Anne Camilleri (li wirtu 4/40 sehem indiviż kull wieħed).

Illi mid-dikkjarazzjonijiet magħmulha fl-imsemmi Att ta Donazzjoni jirriżulta wkoll li Vincent Camilleri u martu Marie Louise Camilleri, ossija d-*dante causa* tar-rikorrenti, akkwistaw l-ishma kollha ta' Riccardo Anastasi, Rosaria Anastasi u ta' Mary Saliba kif ukoll sehem minn erbgħin (1/40) appartenenti lil Anne Camilleri.

B'hekk, dan il-fond huwa l-kompropjetà tar-rikorrenti (li għandhom 21/40 sehem indiviż bejniethom), ta' Giuseppe Anastasi jew l-aventi causa tiegħu (inkwantu għal 8/40 sehem indiviż), Giovanni Anastasi jew l-aventi causa tiegħu (inkwantu għal 8/40 sehem indiviż) u Anne Camilleri jew l-aventi causa tagħha (inkwantu għal 3/40 sehem indiviż). B'hekk jirriżulta li dan ir-rikors ġie promoss biss minn uħud mill-kompropjetarji u mhux mill-kompropjetarji kollha.

Illi a tenur tal-Artikoli 491 *et seq* tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kompropjetarju *pro indiviso* għandu l-istess drittijiet fuq il-fond komuni dasq propjetarju uniku, u l-unika restrizzjonijiet huma li juża l-fond skond id-destinazzjoni tiegħu u li ma jimpedix lill-kompropjetarji l-oħra li jgawdu l-fond kif għandhom dritt jagħmlu.[9] Illi di più, ġie argumentat quddiem dawn il-Qrati illi kompropjetarju

[8] Ibid.
[9] Ara **Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi noe**, Qorti tal-Appell, 3 ta' April 1964.

għandu kull dritt li jeżerċita l-azzjonijiet li ttih il-liġi kontra inkwilin moruz għax b'hekk la jkun qed juża l-fond mhux skond id-destinazzjoni u l-anqas ma jkun qed jimpedixxi l-kompropjetarji l-oħra jeżerċitaw id-drittijiet fuqu.[10]

Illi madanakollu, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Contessina Mary Teuma Castelletti vs Joseph Sant Manduca**[11] illi:

> *"Illi, fl-ewwel lok, huwa eċċepixxa li l-attriċi, bħala komproprjetarja, ma tistax titlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mingħajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-oħra, u dan ma ġewx ċitati kollha. Il-prinċipju nvokat huwa skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Tagħna, iżda fir-rigward biss ta' inkwilin ta' fond komuni li jkun kera mingħand il-kompropjetarji kollha, jew anki mingħand wieħed minnhom biss mingħajr ma dik il-lokazzjoni tkun ġiet impunjata skond il-liġi, imma dejjem fir-rapporti bejn lokatur u inkwilin; u dan għar-raġuni evidenti li l-inkwilin ikun assuma obligazzjoni fil-konfront tal-kompropjetarji kollha u għalhekk ma jistax wieħed jew x'uħud biss mill-komproprjetarji jiżgumbraw lil dak l-inkwilin, għall-bżonn, bi preġudizzju tal-komproprjetarji l-oħra, li jkunu, preżumibilment, iriduħ jibqa' jiddetjeni l-fond; u dana dejjem apparti l-konsiderazzjoni li mhux eżegwibbli sentenza ta' żgumbrament minn kwota indiviża ta' fond komuni;*
>
> *Illi, però, dan ir-raġunament mhux applikabbli meta d-detenzjoni tal-fond tkun mingħajr titolu, bħal fil-każ li s-sullokazzjoni tkun ġiet ipprojbita lill-inkwilin u dan jikri l-fond, anki f'parti biss, lil ħaddieħor; għaliex dana ma jistax ikollu titolu għat-tgawdija tal-fond, meta s-sullokatur ma setax, in*

[10] Ara, per eżempju, **Curmi vs Cesareo**, Qorti tal-Appell, 14 ta' Ottubru 1938.
[11] **Contessina Mary Teuma Castelletti vs Joseph Sant Manduca,** Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 29 ta' Jannar 1955.

*vista ta' dik il-projbizzjoni; jagħti lis-subikwilin dina d-dgawdija (v. Pacifici Mazzjoni, Locazione § 174). Għaldaqstant kull wieħed mill-komproprjetarji jkun jista' jitlob l-iżgumbrament ta' min ikun qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu anki mingħajr il-kunsens jew l-intervent tal-konsorti l-oħra (v. Kollez. XXI-II-433);"*

Illi l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet **Carmela Scicluna vs Rosina Armla Azzopardi noe**[12] daħlet *in profundis* fuq il-materja in kwistjoni u rriteniet illi:

*"Issa kif ġa ntqal, fil-każ li teżisti lokazzjoni li trid tiġi terminata, l-azzjoni hi preċiżament tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi, il-litisonsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. In-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża tal-kompropjetarji l-oħra, jew bħala atturi assoċjati inkella bħala konvenuti, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta ta' l-adeżjoni ta' dawk il-kompropjetarji għad-domanda magħmulha ġudizzjarjament minn wieħed minnhom: iżda mhux inqas minn daqshekk.*"

Ili aktar riċenti, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**[13] żiedet illi:

*"Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinzamm distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond "minghajr titolu" u dak li jkun hekk jokkupah b'"titolu ta' lokazzjoni". F'dan l-ahhar kaz, "meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilini" u "lokatur" daqs kemm hemm komproprjetarji, izda*

[12] **Carmela Scicluna vs Rosina Armla Azzopardi noe**, Qorti tal-Appell, 3 ta' April 1964.
[13] **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**, Qorti tal-Appell 12 ta' Novembru, 2003.

> *l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-komproprjetarji l-ohra".*

Illi fid-dawl ta' dak kollu sopra espost jirriżulta mill-azzjoni miġjuba mir-rikorrenti li għad hemm titolu lokatizzju viġenti fuq il-fond u li l-Bord qed jiġi mitlub sabiex jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux tali kera. Din hija azzjoni li, skont il-ġurisprudenza hawn ikkwotata u anke ġurisprudenza kopjuża oħra, trid titmexxa mill-kompropjetarji kollha, jew, tal-inqas, issir prova li dawk il-kompropjetarji li m'humiex preżenti fl-atti huma konsapevoli bl-azzjoni u taw il-kunsens tagħhom għall-istess. Din ma tirriżultax fil-kaz *de quo*.

**Deċide:**

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn dan ir-rikors billi jiċħad it-talba r-rikorrenti.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati esklussivament mir-rikorrenti.

**Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**