QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru 2017

Numru 18

Appell Ċivili numru 369/2011/1 MCH

Karen Psaila

v.

Emanuel Psaila, Anthony Fedele, Maria Anna Vella; u Rosette Schembri Fedele, Marlene Grech, u Alexandra Bonnici bħala ulied u eredi tad-defunt Carmelo Fedele

1. Dan huwa appell tal-attriċi Karen Psaila minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ġunju 2013 li ċaħdet talba tal-attriċi biex tħassar kitba privata li kienet saret fit-23 t'Ottubru 2002 bejn Emanuel Psaila, żewġ l-attriċi, u l-konvenuti l-oħra.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: b'kitba tal-1 ta' Frar 1974 Giovanni Psaila, missier il-konvenut Emanuel Psaila, ħa b'kera mingħand il-konvenuti l-

oħra dar f'Ħaż Żabbar bil-patt illi l-kerrej "jista' juża d-dar ukoll bħala ħanut". B'kitba oħra tat-23 ta' Ottubru 2002 – dik li dwarha saret din il-kawża – is-sidien krew l-istess fond lill-konvenut Emanuel Psaila, li dak iż-żmien ġà kien miżżewweġ mal-attriċi. L-attriċi iżda tgħid illi din il-kitba tat-23 ta' Ottubru 2002 saret minn wara daharha bla ma hi kienet taf biha. L-attriċi u żewġha ġà kienu joqogħdu fil-fond mikri qabel Ottubru tal-2002, meta kien għadu mikri lil missier Emanuel, u kienu jużawh bħala *casa bottega.* Emanuel kien joqgħod waħdu fl-istess fond qabel ma żżewweġ mal-attriċi, u din marret tgħix miegħu fih meta żżewġu.

3. L-attriċi tgħid illi saret taf bil-kitba lejn l-aħħar ta' April tal-2010 meta s-sidien fetħu kawża kontriha u kontra żewġha fil-Bord li Jirregola l-Kera [1] biex jiżgumbrawhom mill-fond. Billi tgħid illi l-kitba saret mingħajr il-kunsens tagħha, u għalhekk ma tiswiex, l-attriċi fetħet din il-kawża tallum taħt l-art. 1326 tal-Kodiċi Ċivili u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi l-iskrittura privata datata 23 t'Ottubru 2002 li saret bejn żewġha Emanuel Psaila u l-intimati l-oħra f'din il-kawża saret ad insaputa tar-rikorrenti;
>
> »2. tiddikjara illi ma kienx hemm il-kunsens meħtieġ tar-rikorrenti biex isir l-att li sar permezz tal-iskrittura privata datata 23 t'Ottubru 2002;
>
> »3. konsegwentement tordna l-annullament tal-iskrittura privata datata 23 t'Ottubru 2002 li saret bejn żewġha Emanuel Psaila u l-intimati l-oħra u tqiegħed lill-partijiet kontendenti fl-i*status quo ante* u *cioè* skont il-kuntratt datat 1 ta' Frar 1974.

4. Il-konvenut Emanuel Psaila essenzjalment qabel mat-talbiet ta' martu.

5. Il-konvenuti l-oħra ["is-sidien"] wieġbu hekk:

[1] Anthony Fedele *et v.* Emanuel Psaila *et* (rikors numru 52/2010),

»1. illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-azzjoni attriċi hija perenta *stante* illi, għalkemm l-attriċi ma kinitx ġiet formalment notifikata bir-rikors promotur tal-kawża istitwita fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Anthony Fedele *et v.* Emanuel Psaila *et* (rikors nru 52/2010), hija kienet mhux biss dehret għas-smigħ ta' din il-kawża iżda saħansitra ippreżentat risposta għaliha (indipendentement mir-risposta preżentata minn żewġha Emanuel Psaila, konvenut flimkien mar-rispondenti f'din il-kawża odjerna) u għalhekk skatta t-terminu perentorju ta' tliet (3) xhur a tenur tal-artikolu 1326(3) tal-Kodiċi Ċivili, liema terminu skada ferm qabel il-preżentata tal-kawża odjerna;

»2. illi, preliminarjament ukoll, l-attriċi m'għandha ebda dritt skond il-liġi li titlob l-annullament tal-iskrittura tat-23 t'Ottubru 2002 *stante* illi l-kirja regolata minn tali skrittura tappartjeni lil żewġha l-konvenut odjern Emanuel Psaila parafernalment *in vista* tal-fatt li l-imsemmi Emanuel Psaila wiret tali kirja mingħand missieru Giovanni Psaila, u l-attriċi odjerna Karen Psaila qatt ma kellha ebda drittijiet ta' kwalsijasi natura fuq tali kirja;

»3. illi, konsegwentement, l-iffirmar da parti tar-raġel tal-attriċi, il-konvenut odjern Emanuel Psaila, tal-iskrittura tat-23 t'Ottubru 2002 effettivament ma jikkostitwix att ta' amministrazzjoni straordinarja a tenur tal-artikolu 1322 tal-Kodiċi Ċivili u kwindi mhuwiex attakkabbli bil-proċedura odjerna;

»4. illi, fil-mertu, sussidjarament u assolutament bla ebda pre-ġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* illi l-attriċi mhux biss kienet taf ben tajjeb bl-iskrittura privata datata 23 t'Ottubru 2002 li issa hija qiegħda tagħżel li tattakka, u bil-kontenut tagħha, iżda saħansitra bl-aġir tagħha hija wriet illi kienet qed taċċetta u tikkonferma l-istess skrittura u għalhekk anke rrinunzjat għal kull dritt li seta' *talvolta* jkollha skond il-liġi sabiex titlob l-annullament ta' tali skrittura;

»5. illi l-attriċi qiegħda tintenta din l-azzjoni odjerna unikament għal skopijiet ta' konvenjenza minħabba fil-kawża istitwita mir-rispondenti odjerni fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Anthony Fedele *et v.* Emanuel Psaila *et* (rikors nru 52/2010) li permezz tagħha qegħdin jitolbu r-ripreża tal-fond 169 u 170, Triq il-Kbira, Żabbar;

»6. illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attriċi.«

6. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi laqgħet l-ewwel u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti sidien tal-fond u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi. Fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni:

»L-attriċi qed titlob li skrittura ta' kera datata 23 ta' Ottubru 2002 bejn il-konvenut Emanuel Psaila, żewġha, u l-konvenuti l-oħra bħala sidien

u *aventi causa* tas-sidien rigward il-fond 169/170 Main Street, Żabbar tiġi dikjarata nulla għax:

»1. tikkostitwixxi att ta' amministrazzjoni straordinarja;

»2. saret mingħajr il-kunsens u ad insaputa tagħha.

»Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-fond in kwistjoni intiż bħala *casa bottega* kien inkera inizjalment minn missier il-konvenut Emanuel Psaila *cioè* Giovanni Psaila bi skrittura tal-1 ta' Frar 1974. Din il-kirja kienet deskritta bħala kirja kummerċjali bid-dritt li l-parti adebita bħala residenza tista' tintuża bħala ħanut. Il-konvenut Emanuel Psaila kien igħix u jaħdem ma' missieru fl-imsemmi fond, bil-parti kummerċjali intiża bħala ħanut tax-xorb. Fil-1995 Emanuel Psaila iżżewweġ lill-attriċi li stabbilew id-dar matrimonjali fl-imsemmi fond. Fl-2002 jidher li Giovanni Psaila ma xtaqx ikompli hu bil-kirja u bi ftehim mas-sidien ta' dak iż-żmien, uħud atturi [*recte* konvenuti] f'din il-kawża, saret l-iskrittura ta' kera ma' Emanuel Psaila, mertu ta' din il-kawża. Din l-iskrittura hi kważi identika għal dik li saret fl-1974 ħlief li l-kera minn Lm66 fis-sena żdiedet għal Lm150 fis-sena. Il-kera kienet pagabbli kull tliet xhur u ma kienx hemm terminu stipulat tal-kirja.

»Fl-2010 is-sidien għamlu kawża ta' żgumbrament kontra Emanuel Psaila u martu għall-interess li jista' jkollha u fl-2011 saret din il-kawża mill-attriċi biex tannula l-kirja, fuq il-premessi fuq msemmija.

»Kunsiderazzjonijiet legali

»L-attriċi qed tibbaża t-talba tagħha fuq l-artikolu 1326(1) tal-Kap. 16 li jgħid hekk:

> »"Atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu."

»Għall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu l-ewwel u qabel kollox irid jiġi ppruvat illi bejn l-attriċi u żewġha Emanuel kienet teżisti l-komunjoni tal-akkwisti. Kull ma jirriżulta mix-xiehda hu illi l-attriċi Karen Psaila u żewġha Emanuel iżżewġu fl-1995. Billi ma saret ebda prova oħra jidħol fis-seħħ l-artikolu 1321(1) tal-Kap. 16 li jgħid hekk:

> »"Il-beni kollha li l-miżżewġin ikollhom jew parti minnhom ikollha, jitqiesu li jagħmlu parti mill-akkwisti sakemm ma jkunx ippruvat xort'oħra."

»Hu paċifiku illi d-dritt tal-inkwilinat fuq il-fond imsemmi favur Emanuel Psaila daħal fis-seħħ fl-2002 u kwindi l-kirja tal-fond teknikament tappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti.

»Fuq din il-kwistjoni hi infondata l-eċċezzjoni tal-konvenuti sidien tal-fond illi l-kirja hi parafernali ta' Emanuel Psaila għax wiret il-kirja mingħand missieru peress illi kif jirriżulta missieru kien ħaj meta l-kirja daret fuq Emanuel Psaila kif jixhed missieru stess Giovanni quddiem din il-Qorti fis-seduta tal-14 ta' Frar 2012.

»Issa l-attriċi, la darba saret din il-prova, qed tikkontendi li żewġha ma kellu ebda jedd li jdaħħal il-komunjoni f'din il-kirja mingħajr il-kunsens

espliċitu jew impliċitu tagħha billi tali kirja hi att ta' amministrazzjoni straordinarja skond l-artikolu 1322 li fis-subartikolu (2) igħid hekk:

> »"Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien."

»Għalhekk dan il-ftehim ma jagħmilx stat fil-konfront tagħha.

»Kif qalet il-Qorti fil-kawża Carmela Galea *v.* Evelyn Jones *et* (PA 03/06/2005TM):

> »"Ġie diversi drabi stabbilit mill-qrati tagħna li huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3) (*a*) sa (*m*) li għandhom jitqiesu ta' natura straordinarja, u, għalhekk, għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva – ara Agius *v.* Camilleri, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Frar 1999, u *Elmo Insurance Services Ltd v.* Pace, deċiża minn din il-qorti fit-3 ta' Ottubru 2003. Din il-qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma' dan għax dan kien ukoll l-intendiment tad-*drafters* tal-leġiżlazzjoni u tal-kumitat maħtur mill-gvern biex jipprepara dawk l-emendi."

»L-akkwist li qed jiġi attakkat jaqa' fil-fehma tal-qorti f'dak li jgħid l-artikolu 1322(3)(*g*) *cioè*:

> »"l-akkwist ta' proprjetà mobbli jew ta' xi jedd ta' użu jew tgawdija ta' xi proprjetà mobbli jew immobbli li l-prezz tiegħu ma jitħallasx mal-konsenja jew qabel:
>
> »"Iżda dan ma japplikax għal xi dejn magħmul għall-ħtiġiet tal-familja skont l-artikolu 1327(*ċ*), jew għall-kiri ta' mobbli jew immobbli meta l-prezz tiegħu jkun moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun għal żmien qasir;"

»Hi l-fehma tal-qorti li l-artikolu 1322(3)(*d*) mhux applikabbli għax jirreferi għal trasferiment ta' jedd personali fuq immobbli u mhux akkwist ta' tali jedd kif inhu dan il-każ.

»L-artikolu 1322(3)(*g*) jagħti eċċezzjoni rilevanti fejn akkwist ta' kirja ma titqiesx bħala att ta' amministrazzjoni straordinarja u *cioè* fejn il-kiri jkun għal prezz moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun għal żmien qasir.

»F'dan il-każ, għalkemm il-mezzi tal-familja Psaila ma ġewx ppruvati però l-ammont ta' kera *cioè* Lm150 fis-sena hu wieħed baxx ħafna fiż-żminijiet tallum li jistgħu jlaħħqu miegħu anki dawk il-familji bi dħul baxx. *Inoltre* ma ssemma ebda terminu speċifiku tad-durata tal-kirja fl-iskrittura tal-2002 u billi din hi kirja kummerċjali li saret wara l-2002, tenut kont tal-emendi tal-1995 fil-liġijiet tal-kera, it-terminu tal-kirja hu għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera. Il-kirja hi ta' sena imġedda bi ftehim annwalment. Jingħad li bl-emendi tal-Kap. 16 fl-2010 il-kirjiet li saru wara l-1995 ma ġewx mittiefsa (art. 1531L). Għalhekk il-qorti tqis illi l-kirja tal-2002 li saret mal-konvenut Emanuel Psaila ma kinitx taqa' taħt l-artikolu 1322(3)(*g*) għax fiċ-ċirkostanzi tinkwadra ruħha fl-eċċezzjoni għal dan is-subartikolu. Dan ifisser illi l-kirja li daħal fiha Emanuel Psaila ma kinitx teħtieġ l-adeżjoni ta' martu biex titqies valida għax hi waħda ta' amministrazzjoni ordinarja u għalhekk ma jidħolx fis-seħħ id-dritt vantat mill-attriċi taħt l-artikolu 1326 li jippresupponi att ta' amministrazzjoni straordinarja magħmul minn wieħed mill-konjuġi biss.

»Din il-qorti żżid però li anki jekk għal grazzja tal-argument jiġi aċċettat illi l-kirja kienet att ta' amministrazzjoni straordinarja li kien jeħtieġ il-kunsens tal-attriċi għal kostituzzjoni tagħha biex tkun valida fil-konfront tagħha, josta għaliha d-dispożittiv tal-artikolu 1326(3) tal-Kap. 16 li jgħid hekk:

> »"**1326.** (1) Atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu.
>
> »"(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2), il-jedd mogħti bis-subartikolu (1) lil parti li titlob annullament ta' att jispiċċa malli jagħlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att ġudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni għal dak l-annullament.

»Anki jekk tiġi emmnuta l-attriċi li ma kinitx taf bl-iskrittura tas-sena 2002, fil-kawża pendenti quddiem il-Bord tal-Kera mibdija mis-sidien kontra Emanuel u Karen Psaila (rik. 52/10) l-istess attriċi fir-risposta għar-rikors ta' żgumbrament teċepixxi illi:

> »"5. illi l-intimata tirrileva finalment li hija saret taf bl-iskrittura privata tas-sena 2002 meta hija ġiet innotifikata b'din il-kawża u minħabba f'hekk hija qiegħeda minn issa tirriserva l-posizzjoni tagħha skont il-liġi kontra l-persuni opportuni ħalli tħassar tali skrittura u dana billi *nonostante* li l-fond mertu ta' din il-kawża kien il-fond konjugali tagħha u *nonostante* wkoll li l-kirja in kwistjoni ġiet imġedda *ope legis* waqt iż-żwieġ tal-intimata hija ma dehritx bħala komparenti fuq tali skrittura u lanqas b'xi mod hija irrinunzjat għal xi jeddijiet lokatizzji li hija ġà kellha. "

»Din ir-risposta ddaħħlet fit-30 ta' Ġunju 2010, u għalhekk jidher li almenu minn dik id-data kienet notifikata bil-kawża ta' żgumbrament u l-iskrittura li hi annessa mar-rikors. Hi ppreżentat il-kawża quddiem din il-qorti fil-15 ta' April 2011 *cioè ben oltre* t-tliet xhur li jsemmi l-artikolu 1326(3) u għalhekk josta għaliha definittvament id-dritt li tippromuovi din il-kawża. Għalkemm fil-kontroeżami quddiem il-qorti fid-9 ta' Mejju 2013 tat x'tifhem li lanqas kienet taf x'kien għaddej fil-kawża quddiem il-Bord tal-Kera u illi hi ma rċevitx karti relatati ma' dik il-kawża, ir-risposta fl-atti turi mod ieħor u din il-qorti ma għandhiex għalfejn tiddubita li r-risposta tagħha saret minn terzi għad insaputa tagħha jew li l-avukat ta' fiduċja tagħha ivvinta risposta għal kawża bla ma kkomunika magħha.«

7. L-attriċi appellat b'rikors tal-1 ta' Lulju 2013 li għalih wieġbu l-konvenuti sidien fit-22 ta' Lulju 2013.

8. Fl-ewwel aggravju tagħha l-attriċi tgħid illi l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni ħażina meta qieset li l-kirja li daħal fiha r-raġel tagħha ma

kinitx teħtieġ il-kunsens biex titqies valida għax hi att ta' amministrazzjoni ordinarja u għalhekk l-attriċi ma għandhiex il-jedd li tħassarha taħt l-art. 1326 tal-Kodiċi Ċivili. Kompliet tfisser dan l-ewwel aggravju hekk:

> »Illi l-ewwel qorti stabbiliet li kien hemm komunjoni tal-akkwisti bejn il-partijiet [*recte* bejn l-attriċi u l-konvenut żewġha u dan in forza ta' artikolu 1321(1) tal-Kap 16 li jgħid li in mankanza ta' provi kontrarji teżisti l-komunjoni tal-akkwisti bejn il-miżżewġin. Għalhekk il-proprjetà *de quo* ma kinetx parafernali u b'hekk jinħtieġ il-kunsens taż-żewġ partijiet meta l-liġi tipprovdi hekk.
>
> »Illi l-istess qorti tgħid li l-attriċi appellanti tibbaża t-talba tagħha fuq l-artikolu 1326(1) tal-Kap 16 li jgħid hekk: "Atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu".
>
> »Illi minn dan l-artikolu tal-liġi jidher ċar li l-attriċi appellanti setgħet tannulla l-ftehim in kwistjoni proprju għaliex meta hemm ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbili, l-parti li ma tagħtix l-kunsens tagħha tista' fil-fatt tipproċedi billi tannulla l-ftehim.
>
> »Iżda l-ewwel qorti ma waqfietx hemm u qalet li l-ħolqien ta' jedd personali fuq proprjetà immobbili hija fil-fatt kwalifikata skont l-artikolu 1322(3)(*g*) li jagħti eċċezzjoni rilevanti fejn akkwist ta' kirja ma titqiesx bħala att ta' amministrazzjoni straordinarja, u *cioè* fejn il-kiri jkun għal prezz moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun għal żmien qasir. B'hekk, skont l-ewwel qorti l-kirja *de quo* m'huwiex att ta' amministrazzjoni straordinarja u għalhekk l-kunsens tal-appellanti mhix neċessarja. *In oltre*, il-qorti tgħid li l-artikolu 1322(3)(*d*) mhux applikabbli għax jirreferi għal trasferiment ta' jedd personali fuq immobbli u mhux akkwist ta' tali jedd kif inhu dan il-każ.
>
> »Illi l-appellanti ma taqbel xejn ma din l-interpretazzjoni tal-Ewwel qorti. Fis-sentenza <u>Alfred u Alice konjuġi Brown *v.* John Mifsud</u> (deċiża mill-Prim Awla tal-Ċivili u ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Diċembru 2005) l-Qorti qalet li "L-atti ta' amministrazzjoni straordinarja huma elenkati tassittivament u esklussivament fis-subartikolu (3) tal-artikolu 1322. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża <u>*Elmo Insurance Services Ltd v.* Pace</u>, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2003, huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3) (*a*) sa (*m*) li għandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, għalhekk, għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva".
>
> »Però l-qorti tkompli tgħid li, 'fost l-atti elenkati fl-indikati sub-paragrafi ma nsibux il-ħlas tal-kera ta' fond li jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti, jew azzjonijiet ta' żgumbrament minn tali fond. Skond is-sub-

paragrafu (*g*) huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja l-akkwist ta' xi jedd ta' tgawdija ta' proprieta immobbli meta l-prezz tiegħu ma jkunx moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u meta l-kirja ma tkunx għal żmien qasir. Darba, però, sar l-akkwist, l-atti relatati mat-tgawdija tal-immobbli ma jitqisux atti ta' amministrazzjoni straordinarja. Darba sar l-akkwist, l-effetti tiegħu bħal, per eżempju, il-ħlas tal-kera, it-tiswija tal-fond, l-ameljoramenti li jsiru fil-fond, u affarijiet oħra marbuta mat-tgawdija tal-fond, ma ġewx elenkati bħala atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u kwindi, huma atti ta' amministrazzjoni ordinarja li jmissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa".

»Illi fil-kawża odjerna m'aħniex qegħdin nitkellmu dwar l-effetti tal-akkwist ta' jedd bħal per eżempju l-ħlas tal-kera iżda l-akkwist jew trasferiment tal-jedd innifsu. Għalhekk l-artikolu 1322(3)(*g*) japplika għaliex dan jirreferi għall-ħolqien ta' jedd personali bħal kirja. L-appellanti tikkontendi li l-parti tal-artikolu 1322(3)(*g*) li tgħid li dan l-artikolu ma japplikax għall-kiri ta' mobbli jew immobbli meta l-prezz tiegħu jkun moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun għal żmien qasir għandu jiġi interpretat fil-kuntest taċ-ċirkostanzi tal-familja in kwistjoni.

»Illi din il-familja ilha tgħix fil-fond in kwistjoni għal żmien twil. Fil-fatt joħroġ ċar mill-provi li John Psaila, missier Emmanuel Psaila, kien kera dan il-post żmien ilu u *cioè* mis-sena 1968. L-istess John Psaila jgħid li ġie iffirmat kuntratt fi Frar ta' 1974 u li Emmanuel Psaila beda jaħdem u joqgħod fil-ħanut (*casa bottega*) in kwistjoni minn dak iż-żmien; Emmanuel Psaila beda joqgħod hemm mal-mara tiegħu u għamel xi xogħlijiet u s-sidien kienu talbu għal kirja ġdida. Fil-fatt ma saritx kirja ġdida għaliex ma hemm xejn li jgħid hekk. Hemm trasferiment tal-kirja bl-istess kundizzjoni iżda kirja ogħla. L-appellanti tgħid li dik hija l-unika residenza tagħha u dan mhux ikkontestat. Il-qorti kellha d-dmir għalhekk tara dawn iċ-ċirkostanzi u b'hekk mill-assjem ta' provi tikkonkludi li meta tqabbel l-kirja mal-kondizzjoni u ċirkostanzi tal-familja Psaila din il-kirja għandha tiġi meqjusa bħala att ta' amministrazzjoni straordinarja u b'hekk l-appellanti kellha tagħi l-kunsens tagħha għal tali kirja.

»*Inoltre*, l-appellanti tikkontendi li din il-kirja tinkwadra taħt l-artikolu 1322(3)(*d*), u *cioè*, atti li jagħtu jedd ta' użu u, jew tgawdija ta' proprjetà immobbli. L-ewwel qorti qalet li din ma tapplikax għaliex jirreferi għal trasferiment ta' jedd personali fuq immobbli u mhux akkwist ta' tali jedd kif inhu dan il-każ. Kif ingħad hawn fuq ma kien hemm l-ebda aċċenn li l-kirja ffirmata fis-sena 1974 ġiet itterminata. Fil-fatt huwa ċar mill-atti li l-ftehim il-ġdid mhu xejn ħlief trasferiment għal fuq isem Emmanuel Psaila li għalhekk kien hemm bżonn neċessarjament l-firma tal-appellanti.«

9. Fit-tieni aggravju tagħha l-attriċi tgħid illi l-ewwel qorti waslet għall-konklużjoni ħażina wkoll meta qieset li ż-żmien li fih setgħet tagħmel din il-kawża beda għaddej malli hi kienet notifikata bil-kawża ta'

żgumbrament, mill-inqas mit-30 ta' Ġunju 2010. L-attriċi tfissser dan l-aggravju tagħha hekk:

> »L-artikolu 1326 jgħid hekk:
>
>> »"(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2), il-jedd mogħti bis-subartikolu (1) lil parti li titlob annullament ta' att jispiċċa malli jagħlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att ġudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni għal dak l-annullament."
>
> »Issa, l-ewwel qorti qalet fis-sentenza tagħha, "Din ir-risposta (risposta wara l-kawża għall-żgumbrament) ddaħlet fit-30 ta' Ġunju 2010, u għalhekk jidher li almenu minn dik id-data kienet notifikata bil-kawża ta' żgumbrament u l-iskrittura li hi annessa mar-rikors. Hi ppreżentat il-kawża quddiem din il-qorti fil-15 ta' April 2011 *cioè ben oltre* t-tliet xhur li jsemmi l-artikolu 1326(3) u għalhekk josta għaliha definittivament id-dritt li tippromuovi din il-kawża. Għalkemm fil-kontroeżami quddiem il-qorti fid-9 ta' Mejju 2013 tat x'tifhem li lanqas kienet taf x'kin għaddej fil-kawża quddiem il-Bord tal-Kera u illi hi ma rċevitx karti relatati ma' dik il-kawża, ir-risposta fl-atti turi mod ieħor u din il-qorti ma għandhiex għalfejn tiddubita li r-risposta tagħha saret minn terzi ad insaputa tagħha jew li l-avukat ta' fiduċija tagħha ivvinta risposta għal kawża bla ma kkomunika magħha".
>
> »Illi l-appellanti trid tiġbed l-attenzjoni ta' din il-qorti li l-liġi tgħid li t-tliet xhur jiskattaw mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att ġudizzjarju. Issa, l-appellant qatt ma irċeviet l-att ġudizzjarju f'dan is-sens għaliex mill-provi prodotti tul it-trattazzjoni tal-kawża jidher biċ-ċar li hija qatt ma rċeviet xi tip ta' notifika u l-unika riferta fil-proċeduri meħuda quddiem bord jirriżulta biss li ġiet notifikata bl-atti ċerta Maria Psaila u mhux ir-rikorrenti appellanti Karen Psaila; b'hekk it-tliet xhur qatt ma setgħu jiskattaw.«

10. Jekk il-kawża saret wara li għalaq iż-żmien li fih setgħet issir, il-kwistjoni tieqaf hawn, bla ma jibqa' meħtieġ li naraw jekk l-att impunjat mill-attriċi huwiex jew le att ta' amministrazzjoni straordinarja li kien jeħtieġ il-kusnens tagħha biex ikun jiswa. Il-qorti għalhekk sejra tibda billi tqis it-tieni aggravju, li jolqot appuntu d-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi l-kawża nfetħet wara li għalaq iż-żmien li tagħti l-liġi.

11. Il-materja hija regolata bl-art. 1326(2) u (3) tal-Kodiċi Ċivili:

> »**1326**. … … …

»(2) Kull azzjoni għal annullament tista' tittieħed biss mill-parti li kien meħtieġ il-kunsens tagħha u fiż-żmien perentorju ta' tliet snin –

»(*a*) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att, jew

»(*b*) mid-data tar-reġistrazzjoni, meta dak l-att jeħtieġ reġistrazzjoni; jew

»(*ċ*) mid-data li tintemm il-komunjoni tal-akkwisti,

»skont liema tkun l-ewwel data.

»(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2), il-jedd mogħti bis-sub-artikolu (1) lil parti li titlob annullament ta' att jispiċċa malli jagħlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att ġudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni għal dak l-annullament.«

12. Jekk l-att impunjat kien notifikat lill-parti b'att ġudizzjarju, mela t-terminu hu dak ta' tliet xhur min-notifika; jekk ma kienx hemm notifika b'att ġudizzjarju, mela t-terminu hu ta' tliet snin. L-attriċi tgħid li ma kienx hemm notifika; is-sidien konvenuti jgħidu li l-attriċi kienet notifikata bir-rikors ta' żgumbrament ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li miegħu kienet mehmuża kopja tal-kitba impunjata. L-ewwel qorti qablet mal-konvenuti illi l-attriċi kienet notifikata b'kopja tal-kitba impunjata meta kienet notifikata bl-atti tal-kawża ta' żgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li magħhom kienet mehmuża kopja tal-kitba.

13. Għalkemm l-attriċi tgħid illi "hija qatt ma rċeviet xi tip ta' notifika" tal-atti quddiem il-bord, fit-tweġiba tagħha għar-rikors ta' żgumbrament hija qalet illi:

»… … … tirrileva … li hija saret taf bl-iskrittura privata tas-sena 2002 meta hija ġiet innotifikata b'din il-kawża «.

14. Għalkemm sewwa tgħid l-attriċi li fil-proċess quddiem il-bord ma hemmx referta tan-notifika lilha, din l-istqarrija tagħha hija prova biżżejjed tan-notifika u li fost l-atti notifikati lilha kien hemm kopja tal-

kitba impunjata. Sewwa għalhekk qalet l-ewwel qorti illi, għallinqas minn dakinhar li ippreżentat it-tweġiba quddiem il-bord fit-30 ta' Ġunju 2010, l-attriċi kienet notifikata kif irid l-art. 1326(3) tal-Kodiċi Ċivili. Il-kawża tallum, mibdija fil-15 ta' April 2011 – meta kienu għaddew it-tliet xhur – inbdiet tard.

15. Dan huwa biżżejjed biex jitwarrbu t-talbiet tal-attriċi.

16. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell – li tqisu x'aktarx fieragħ – u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż kollha tal-kawża tħallashom l-attriċi.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb