QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 7

Rikors numru 259/2014/1 JRM

Annunziata sive Nancy Bugelli

v.

Joanne Caruana u żewġha Joseph Caruana għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta appell tal-attriċi minn kawża ta' jattanza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Diċembru 2015.

2. Fil-prim' istanza l-kawża żvolġiet hekk:

2.1. Permezz ta' rikors intavolat fit-28 ta' Marzu 2014 l-attriċi ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti hija sid il-fond bin-numri 116, 117 u 118, Triq il-Kbira, Żejtun, liema fond kien mikri oriġinarjament lil Paul Caruana (ID 0574415M) li miet fid-19 ta' April 2011 u tali kirja estendiet ruħha sabiex tkopri l-kerrej preżenti, Joseph Caruana, li jiġi iben Paul Caruana stante li huwa kellu l-kwalitajiet kollha rikjesti mill-liġi taħt l-Artikolu 1531F(i) tal-Kap. 16;

"2. Illi permezz ta' l-irċevuta ta' l-10 ta' Settembru 2011 l-konvenut Joseph Caruana ġie rikonoxxut, kundizzjonatament a bażi ta' dikjarazzjonijiet magħmula minnu stess, meta ħallas l-iskadenza ta' kera f' ismu għall-perjodu ta' bejn l-10 ta' Settembru 2011 u d-9 ta' Marzu 2012 (ara Dok. AB1) u ċioe dik l-iskadenza li kienet tmiss wara li ġie nieqes missieru u li tħallset f' ismu proprju, u dan wara li l-esponenti għamlitha ċara li ma kenitx ser ta ċċetta li tirrikonoxxi lill-konvenuta Joanne Caruana billi l-istess konvenuta qatt ma setgħet ikollha rekwiżiti legali sabiex tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina;

"3. Illi għall-iskadenza sussegwenti u ċjoé dik ta' Marzu 2012 sa Settembru 2012 ġiet segwita l-istess proċedura mingħajr intoppi (ara Dok. AB2);

"4. Illi għat-tielet skadenza u ċjoé dik relattiva għall-perjodu ta' bejn Settembru 2012 u Marzu 2013, Joseph Caruana insista li joffri li jħallas il-kera f'ismu u f'isem martu Joanne Caruana (ara Do. AB3), iżda l-esponenti ma aċċettatx din il-kera minħabba illi Joanne Caruana mhix parti mill-kirja imsemmija u għaldaqstant mhix rikonoxxuta bħala inkwilina; iżda l-konjuġi Caruana, sal-ġurnata ta' llum għadhom jinsistu fuq tali pretensjoni;

"5. Illi l-liġi msemmija aktar il-fuq hija ċara fejn tgħid illipersuna tista' tkompli bl-istess kirja wara l-mewt tal-inkwilin u bl-istess kondizzjonijiet ta' dak l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 dik il-persuna 'tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu', u kien għalhekk illi l-esponenti aċċettat l-ewwel skadenza ta' kera mingħand Joseph Caruana a bażi tad-dikjarazzjoni tiegħu li kien jgħix ma missieru fil-perjodu rilevanti;

"6. Illi l-istess artikolu tal-liġi jkompli billi jiċċara l-pożizzjoni ta' dak l-inkwilin li jkun daħħal fid-drittijiet ta' l-inkwilin li miet u fil-fatt jgħid is-segwenti, 'din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwinlin', u kien għalhekk illi l-esponenti ma setgħetx taċċetta l-kera da parti taż-żewġ konvenuti peress illi mart il-konvenut ma tistax

tgħaddi biex tgawdi mill-istess drittijiet illi jgawdi minnhom żewġha, l-konvenut Joseph Caruana;

"7. Illi l-konjuġi Caruana sussegwentement komplew jinsistu fuq il-pretenzjoni tagħhom billi intavolaw ċedola ta' depożitu tal-kera in kwistjoni nhar it-18 ta' Settembru 2013 (ara Dok. AB4) u għalhekk l-esponenti tinsab f' sitwazzjoni lilanqas tista' tirtira tali kera mingħajr ma tirrikonoxxi lill-konvenuta bħali inkwilina; għalhekk l-esponenti għandha interess illi tali pretensjoni tiġi deċiża darba għal dejjem u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

"Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

"i. iddikjara li l-intimati konjuġi Caruana, fiċ-ċedola numru 1865/13, ippretendew illi l-intimata Joanne Caruana għandha jedd, konsistenti f' sehem indiviż mill-inkwilinat fil-fond bin-numri 116, 117 u 118, Triq il-Kbira, Żejtun, liema proprjetà tappartieni lir-rikorrenti;

"ii. tagħti żmien qasir u perentorju ta' mhux iktar minn tliet xhur lill-intimati jew lil min minnhom, a tenur ta' l-Artikolu 403 u 404 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iressqu l-pretensjonijiet tagħhom b'kawża u li fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilhom impedut li jaġixxu qatt iżjed għal din il-pretensjoni u li jżommu l-iskiet għal dejjem in konnessjoni mal-istess.

"Bl-ispejjeż legali, l-intimati nġunti minn issa in subizzjoni u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri neċessarja u opportuna."

2.2. Il-konvenuti wieġbu:

"1. Illi b'referenza għall-kirja de quo msemmija fir-rikors promutur, l-esponenti iwieġbu illi filfatt iġġeddet ripetutament matul iż-żwieġ tal-partijiet mill-mewt ta' missier l-esponenti Joseph Caruana sal-lum il-ġurnata;
"2. Illi l-kirja tal-fond de quo u cioé 116, 117, u 118 Triq il-Kbira, Żejtun taqa' fil-komunjoni tal-assi tal-miżżewġin Joseph Caruana u Joanne Caruana;
"3. Illi għal kull buon fini, l-esponenti konjuġi Caruana għexu l-ħajja miżżewġa tagħhom fl-istess fond mertu tal-kwistjoni sa anka qabel ma' l-missier ta' l-esponenti Joseph Caruana miet, u baqgħu jgħixu fih u jrabbu l-familja tagħhom sal-ġurnata tal-lum;
"4. Illi għalhekk il-kirja għandha hekk tiġi rikonoxxuta u titħallas miż-żewġ persuni miżżewġin u ċioé l-esponenti in kwistjoni;
"5. Illi l-attriċi hija konsapevoli ta' dawn l-fatti hawn fuq ddikjarati u dan anke tramite korrispondenzi li saru bejn l-avukati rispettivi tal-partijiet;

“6. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-każ u għalhekk t-talbiet attriċi għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi;
“7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

2.3. B’sentenza mogħtija fis-16 ta’ Diċembru 2015, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

“Tilqa’ l-eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-mertu ladarba huma jinsabu diġa’ fil-pussess tal-fond;

“Tiċħad it-talbiet attriċi għaliex ma humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

“Tordna li l-attriċi tħallas l-ispejjeż tal-kawża.”

3. L-attriċi appellat u ilmentat li:

i. f’din it-tip ta’ azzjoni huma l-konvenuti li jridu jbiddlu l-*istatus quo,* u mhux l-attriċi, u dan billi, wara li ġie rikonoxxut bħala inkwilin il-konvenut, offrew il-kera ukoll f’isem il-konvenuta u għaddew biex iddepożitaw il-kera fil-Qorti f’isimhom it-tnjen;

ii. l-ewwel Qorti njorat għal kollox il-pussess tal-attriċi u erronjament qieset illi qiegħda fil-pussess tal-kirja għaliex tabita fid-dar in kwistjoni flimkien ma żewġha, il-kerrej leġittimu; u li

iii. s-sentenza appellata żbaljata fejn tikkunsidra li fiċ-ċirkostanzi kien nieqes l-element tal-ispontanjeta`.

4. Fl-udjenza tal-1 ta’ Marzu 2021, il-partijiet trattaw il-każ.

Konsiderazzjonijiet

5. Il-fatti huma s-segwenti:

5.1. L-attrici hija sid il-kera tal-fond numri 116, 117, 118, Triq il-Kbira, Żejtun, liema fond kien mikri lil Paul Caruana, missier l-appellat;

5.2. L-appellat twieled fl-istess fond, trabba u baqa' jgħix hemm ukoll tul iż-żwieġ mal-apellata. Fl-istess fond igħixu ż-żewġ uliedhom;

5.3. Paul Caruana ħareġ mill-fond fit-2 ta' Mejju 2008 meta ġie rikoverat fir-Residenza San Vinċenż de Paul, fejn miet fid-19 ta' April, 2011;[1]

5.4. Fis-7 ta' Settembru tal-2010, l-imħarrkin bagħtu jgħarrfu b'dan lill-attriċi u talbu li l-irċevuta tal-kirja tinħareġ fuq isimhom.[2] Bagħtu wkoll *cheque* ta' sitt xhur kera bil-quddiem, liema *cheque* qatt ma ssarraf mill-attriċi.[3] Evidenti li sid il-kera m'aċċettatx il-kera.

[1] Fol. 35.
[2] Fol. 21.
[3] Fol. 35.

5.5. Permezz ta' dikjarazzjoni datata 10 ta' Settembru 2011, iffirmata minn Joseph Bugelli f'isem ommu l-attriċi, il-konvenut kien rikonoxxut bħala kerrej a bażi ta' dikjarazzjoni li għamel li kien igħix ma' missieru sa meta ġie nieqes;[4]

5.6. L-appellata tippretendi iżda illi hija wkoll tkun magħrufa bħala kerrejja flimkien ma' żewġha għaliex il-fond huwa d-dar matrimonjali tagħhom, u l-kirja taqa' fil-komunjoni tal-akkwisti;[5]

5.7. Fit-18 ta' Settembru, 2013, l-imħarrkin ddepożitaw is-somma ta' mitejn u tlieta u tmenin euro u tlieta u tmenin ċenteżmi (€283.83) b'ċedola fir-Reġistru tal-Qorti bħala tliet skadenzi ta' kera, tliet skadenzi ta' kera matul il-perjodu tal-10 ta' Settembru 2012 sal-10 ta' Marzu 2013. Kera li l-konvenuti ddikjaraw li sid il-kera rrifjutat. Dikjarazzjoni li ma jirriżultax li ġiet kontestata.[6]

5.8. Fit-28 ta' Marzu, 2014, l-attriċi ppreżentat din il-kawża ta' jattanza;

[4] Fol. 4.
[5] Fol. 10.
[6] Fol. 7.

6. Din il-vertenza hija regolata mid-dispożizzjonijiet tas-sub-titolu II tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-Artikolu 403 jipprovdi illi:

> *"Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni."*

7. Il-Qorti tal-ewwel istanza għamlet is-segwenti rassenja tal-prinċipji legali li jsawru kawża ta' jattanza:

> *"Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonjiet ta' xejra legali marbutin mal-kawża, il-Qorti mhix tenuta tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet. Huwa risaput illi f'kawża bħal din ta' llum, ta' natura preventiva, il-pretiża tal-attur mhix li l-imħarrkin ma għandhomx dritt fil-liġi li jibqgħu fil-fond, iżda li jekk tabilħaqq għandhom xi dritt, imisshom juru fi żmien qasir x'inhuwa d-dritt vantant minnhom, u jressqu l-kawża meħtieġa biex Qorti tiddeċiedi fuq dak id-dritt;*
>
> *"Illi l-attriċi qiegħda tibbaża l-millantazzjonijiet allegati mill-imħarrkin fil-preżentata taċ-ċedola ta' depositu li ġġib in-numru 1865/13. L-imħarrkin qegħdin jippretendu illi huma għandhom il-jedd illi jibqgħu fil-pussess tal-fond minħabba titolu ta' kera li jgħajjat lilhom it-tnejn u li ma jiġux imkeċċija minnu;*
>
> *"Illi fost l-elementi meħtiega sabiex kawża ta' din in-natura tirnexxi, il-pretensjoni għandu jkollha l-karattru li tista' tiġi eżerċitata b'azzjoni ġudizzjarja, u għaldaqstant ma tolqotx dawk il-każijiet ta' pretensjonijiet fejn, min jagħmilhom, ma jeħtieġ ebda azzjoni ġudizzjarja biex iġibhom 'il quddiem għaliex ikunu ġa' għandu bi tgawdija jew pussess;*
>
> *"Illi huwa mgħallem li biex tirnexxi l-azzjoni tal-jattanza jeħtieġ jirriżulta li tkun saret pretensjoni bil-miktub minn min jallega jedd, li l-persuna li kontra tagħha tkun saret il-pretensjoni tkun fil-pussess tal-ħaġa li jrid jikkawtela, li l-pretensjoni tkun waħda spontanja u mhux provokata, u tkun waħda li tista' titmexxa 'l quddiem b'kawża fil-qrati, u li ma tkunx kondizzjonata minn fatt li jista' jseħħ jew jista' ma jseħħx. Biex jista' jingħad li pretensjoni tkun waħda spontanja, irid jirriżulta li din ma tkunx ir-riżultat ta' pretensjoni jew "provokazzjoni" li tkun saritilha mill-parti nnifisha li tkun fetħet il-kawża tal-jattanza. Fuq kollox, l-azzjoni ta' jattanza tolqot biss dawk il-pretensjonijiet li, biex jinżammu 'l quddiem, jeħtieġu azzjoni fil-Qrati;*

"Illi għalhekk l-artikolu 403 tal-Kodiċi jrid jingħata tifsira dejqa minħabba li l-azzjoni tal-jattanza għandha l-għan li ġġib fuq il-parti li tagħmel il-pretensjoni tal-jedd is-sanzjoni ta' skiet għal dejjem fuq dik il-pretensjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex jixraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li r-regoli magħmula mil-leġislatur fid-diversi dispożizzjonijiet li jmexxu dawn il-proċeduri speċjali għandhom dejjem jitqiesu bħala partikolari għalihom jew kontra l-bixra tar-regoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur Caruana jfisser din l-għamla ta' azzjoni bħala "...a violation of the principle that no one may be compelled, against his will, to institute proceedings and reduce to an insignificant term the normal period for the institution of a lawsuit." Il-kundizzjonijiet għall-applikazzjoni tagħha, għalhekk, għandhom jitfissru sewwasew kif riedhom il-leġislatur;"

8. L-ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi fil-kawża li tressqet quddiem din il-Qorti, ħareġ li l-imħarrkin diġa' għandhom pussess tal-fond li jippartjeni lill-attriċi u għalhekk ma hemmx il-ħtieġa tal-ebda azzjoni min-naħa tagħhom biex l-attriċi tagħtihom pussess. Jonqos għalhekk ukoll wieħed mill-elementi li jista' jsejjes "millantazzjoni" għall-finijiet tal-liġi, jiġifieri wieħed mill-elementi ewlenin li bih l-azzjoni attriċi tista' tirnexxi;

"Illi, b'żieda ma' dan, huma kellhom jgħaddu biex iqegħdu l-kera b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti b'rejazzjoni għar-rifjut min-naħa tal-attriċi li taċċetta l-kera mibgħut lilha dwar xi skadenzi li kienu għalqu. Din iċ-ċirkostanza twaqqa' element ieħor meħtieġ biex tista' tirnexxi l-azzjoni attriċi – jiġifieri dak tal-ispontanjeta'. Biex isseħħ l-azzjoni ta' jattanza l-pretensjoni ma tridx tkun il-frott ta' provokazzjoni mill-parti l-oħra. Għall-finijiet ta' din l-għamla ta' azzjoni, il-'provokazzjoni' tfissret bħala "att li jixpruna rejazzjoni u l-att provokattiv mhux neċessarjament ibiddel xi stat ta' fatt u anzi jista' jikkonsisti f'affermazzjoni ta' dak li fil-fehma tal-aġent ikun l-istatus quo u l-parti l-oħra tiġi għalhekk kostretta tikkontesta". Dan għaliex mhuwiex mogħti lil xi parti li titħalla tikseb "vantaġġ strateġiku" biex iġġiegħel lill-parti l-oħra sseffaq wiċċha ma' kawża li l-parti 'provokatriċi' ma tkunx ħerqana li tiftaħ hija nnifisha;

"Illi la darba ħareġ li dawn l-elementi jinsabu nieqsa fil-każ li hawn quddiemha, il-Qorti ma tarax il-ħtieġa illi tistħarreġ aktar fuq l-elementi illi kellhom jiġu sodisfatti mill-attriċi biex tirnexxi l-azzjoni tagħha;"

9. Permezz tal-<u>ewwel aggravju</u> l-appellanti tikkontendi illi f'dan il-każ huma l-konvenuti li jridu jbiddlu l-*istatus quo,* mhux hi, u dan billi wara li

ġie rikonoxxut bħala inkwilin il-konvenut, offrew il-kera ukoll f'isem l-appellata u għaddew biex iddepożitaw il-kera l-Qorti f'isimhom it-tnejn. L-appellanti tinsisti iżda li l-liġi, senjatament l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtux lill-konvenuta d-dritt li qiegħda tippretendi. Tisħaq li l-kirja kurrenti favur l-appellat m'hijiex xi kirja ġdida li ġiet ikkuntrattata fiż-żwieġ iżda hija kirja regolata b'liġijiet speċjali li jeskludu l-komunjoni tal-akkwisti.

10. It-tieni aggravju huwa marbut mal-ewwel wieħed. L-appellanti hawn tkompli tilmenta illi l-ewwel Qorti njorat għal kollox il-fatt li hija, bħala sid il-kera, hija fil-pussess sa l-għola grad rikonoxxut mil-liġi tal-*fond de quo* u erronjament qieset illi l-konvenuta hija fil-pussess tal-kirja sempliċement għaliex tabita fid-dar in kwistjoni flimkien ma żewġha, il-kerrej leġittimu. Tikkontendi minflok illi s-sempliċi okkupazzjoni ma jagħtix lok għal pussess legali għaliex imur kontra t-titolu li bih l-inkwilin odjern akkwista l-kirja tiegħu.

11. Il-Qorti ser tikkunsidra ż-żewġ aggravji flimkien.

12. L-ewwel Qorti qalet li:

> *"Illi fost l-elementi meħtieġa sabiex kawża ta' din in-natura tirnexxi, il-pretensjoni għandu jkollha l-karattru li tista' tiġi eżerċitata b'azzjoni ġudizzjarja, u għaldaqstant ma tolqotx dawk il-każijiet ta' pretensjonijiet fejn, min jagħmilhom, ma jeħtieġ ebda azzjoni ġudizzjarja biex iġibhom bil-quddiem għaliex ikunu ġa' għandu bi tgawdija jew pussess"*.

13. Fil-kawża Contessina Maria Teuma Castelletti v. Angelo Camenzuli (Kollez. Vol. XXVI.I.485) din il-Qorti qalet:

> *"Attesocchè, come venne più volte deciso dai nostri Tribunali, non si può muovere azione di jattanza quando il possesso della cosa circa la quale ha luogo la millantazione, si trova presso il convenuto (Prim'Aula 'Trapani versus Vella' 20 aprile 1907, Coll.XX, 338; 'Massa versus Pace' 20 novembre 1907, XX, 373; 'Grech Delicata versus Agius' 9 gennaio, 1875, VII, 293); e pertanto l'attore in jattanza, volendo prevalersi del rimedio accordato con l'articolo 425 (illum 423) delle Leggi di Organizzazione e Procedura Civile, deve provare d'essere non soltanto possessore della cosa in litigio, ma di essere in confronto del convenuto il solo possessore (Prim'Aula 17 aprile 1871, V, 506 e 1 aprile, 1920 'Pellegrini versus Sammut')."*

14. Imbagħad fis-sentenza *AIC Joseph Barbara et pro et noe v. Joseph Bonnett*, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[7] fl-4 ta' Mejju 2010[8] intqal:

> *"Id-dispożizzjoni tal-art. 403 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tolqot dawk il-pretensjonijiet li biex jinġiebu 'l quddiem hija meħtieġa azzjoni ġudizzjarja, bħal ma hija, e.g. pretensjoni ta' kreditu kontra persuna; ma tolqotx dawk il-pretensjonijiet li min jagħmilhom ma jeħtieġ ebda azzjoni ġudizzjarja biex iġibhom 'il quddiem għax ġà għandu t-tgawdija jew il-pussess tagħhom.....*
>
> *"Fil-każ tal-lum il-pretensjoni tal-konvenut hija illi jżomm il-fond tal-atturi b'titolu ta' utile dominium għal dejjem. Il-fond ġa' qiegħed f'idejh u għalhekk ġa' għandu l-pussess tal-jedd minnu vantat: ma jeħtieġ ebda azzjoni ġudizzjarja biex iġiegħel lill-atturi jagħtuh il-pussess. Lanqas ma hu meħtieġ li l-konvenut jagħmel xi ħaġa oħra biex ikollu l-jedd minnu vantat."*

15. Bħala stat ta' fatt l-appellati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni flimkien ma' wliedhom. Il-konvenuta tippretendi li flimkien ma' żewġha hi inkwilina

[7] L-appell minn din is-sentenza mar deżert.
[8] Sentenza li għamel referenza għaliha d-difensur tal-konvenut waqt it-trattazzjoni.

tal-fond. Il-fond diġa' qiegħed f'idejha. M'għandhiex bżonn li tippreżenta kawża sabiex tieħu pussess tal-jedd li tippretendi li għandha, peress li dak diġa` qiegħed f'idejha. Jekk l-attriċi jidhrilha li l-jedd li tippretendi l-konvenuta ma jiswiex, imiss lilha li, bħala sid tal-kera tressaq dik il-pretensjoni u ma tistax tinqeda bl-azzjoni ta' jattanza sabiex titfa' l-oneru tal-prova fuq il-konvenuta.

16. L-ewwel żewġ aggravji huma għalhekk miċħuda.

17. Permezz tat-tielet aggravju l-attriċi tilmenta illi s-sentenza appellata hija żbaljata fejn tikkunsidra li fiċ-ċirkostanzi kien nieqes l-element tal-ispontanjeta. Tgħid li hija aċċettat il-kera offruta mill-konvenut Joseph Caruana iżda kienet l-appellata Joanne Caruana, flimkien ma' żewġha, li pprovokat il-millantazzjoni meta ppretendiet jedd li m'għandhiex. Jedd li tippretendi li għandha kif iddikjarat fiċ-ċedola ta' depożitu tal-kera.

18. Jirriżulta li b'ittra datata 3 ta' Settembru 2012 iffirmata mill-konvenuti, iddikjaraw:

> *"Aħna Joe u Joanne Caruana qed nibgħatu ċ-ċekk ta' €92.50 għall-ħlas tal-kera mill-10 ta' Settembru 2012 sad-9 ta' Marzu 2013 tal-fond 116, 117 u 119, Triq il-Kbira Żejtun".*

19. Mal-ittra kien hemm ċekk bl-istess data iffirmat mill-konvenuta. Sussegwentement fit-18 ta' Settembru 2013 il-konvenut flimkien

iddepożitu l-kera fil-Qorti. Fiċ-ċedola ta' depożitu ddikjaraw li *"Joseph Caruana u Joanne Caruana jikru mingħand l-intimat il-fond numru 116/117/118, Triq il-Kbira, Zejtun"*.

20. Jirriżulta li dik l-istess pretensjoni kienet diġa' saret mill-konvenuti f'Settembru 2010, iżda sid il-kera ma sarrfitx iċ-ċekk. Eventwalment jidher li kien intleħaq qbil bejn il-partijiet li r-riċevuta tal-ħlas tal-kera toħroġ biss f'isem il-konvenut. Dan sakemm f'Settembru 2013 il-konvenuti reġgħu għamlu l-istess pretensjoni.

21. Fis-sentenza ***Paul Agius et v. Joseph Meilaq et*** deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu 2014[9] intqal:

> *"meta l-attur ikun ipprovoka l-kwistjoni hu ma jistax jipprevalixxi ruhu minn din l-azzjoni ... l-iskop tal-kawza huwa biex ma jibqghux pendenti kwistjonijiet u allegazzjonijet li jistghu jkunu bla bazi u mhux biex xi parti takkwista dak li l-Qorti sejhet vantagg strategiku billi ggieghel lill-parti l-ohra tintavola l-kawza hi."*

22. Issa fil-każ tal-lum l-attriċi rrifjutat li taċċetta l-kera għaliex il-konvenuta ippretendiet li hi inkwilina flimkien ma' żewġha. Kollox beda mill-pretensjoni tal-konvenuta, minkejja li isimha m'huwiex inkluż fir-riċevuti tal-ħlas tal-kera li sid il-kera kienet ħarġet qabel dakinhar. Għalhekk ma jirriżultax li l-pretensjoni tal-konvenuti ġiet provokata mill-attriċi. L-ispontanjeta` qiegħda fil-pretensjoni tal-konvenuta li bdiet

[9] Sentenza li d-difensur tal-attriċi rrefera għaliha waqt it-trattazzjoni.

tippretendi li hi inkwilina wkoll u li isimha għandu jitniżżel fir-riċevuta tal-ħlas tal-kera.

23. Għalkemm qiegħda tilqa' dan l-aggravju, l-appell xorta ser ikun miċħud minħabba li l-ewwel żewġ aggravji ġew miċħuda.

Għaldaqstant, tiċħad l-appell tal-attriċi u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti. Spejjeż a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr