MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 23/1999/1

**John u Vincenza mizzewgin Spiteri**

**vs**

**Stephanie Spiteri f'isimha propju u ghan-nom u in rappresentenza tal-minuri Bettina u Gabriella ahwa Spiteri**

**Il-Qorti,**

Fit-12 ta' Dicembru 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti;

Illi l-esponenti kienu kkoncedew b'titolu ta' kera lil binhom Kevin Spiteri il-fond Chiffon House, bin-numru 44, Balzan

Valley, Balzan qabel ma l-istess binhom kien izzewweg lill-intimata Stephanie Spiteri;

Illi sussegwentement bi ftehim bejn l-esponenti u l-kerrej Kevin Spiteri giet terminata l-imsemmija lokazzjoni pero` l-intimata ghalkemm qatt ma kienet kellha ebda titolu u wisq anqas dak ta’ kera fuq il-fond, baqghet izzomm il-pussess tal-imsemmi fond.

Illi bejn l-intimata u l-kerrej Kevin Spiteri hemm proceduri ta’ separazzjoni u minkejja li l-intimata proprio et nomine qed tirrifjuta li tirritorna l-pussess tal-fond lill-esponenti hija xorta wahda ma hijiex qed tabita fl-imsemmi fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment illi dan il-Bord:-

(1) Jiddikjara illi l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt li jkomplu fil-kirja illi kellu Kevin Spiteri tal-fond Chiffon House, 44 Balzan Valley, Balzan u ghalhekk

(2) Jordna lill-intimati jizgombraw mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jipprefiggi, wara li jaghti l-opportuni provvedimenti:-

Ra r-risposta ta’ l-intimata proprio et nomine:

(1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez bhala infondati fil-fatt u fil-ligi stante li l-esponenti qed tokkupa l-fond b’titolu validu u m’hemmx lok ghall-izgumbrament kif qed jigi mitlub.

(2) Illi l-fond “de quo” huwa d-dar matrimonjali taghha u ta’ zewgha Kevin Spiteri u ta’ uliedhom kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

(3) Illi inoltre mhux minnu li l-esponenti telqet definittivament mill-post kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

(4) Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tad-29 ta’ Novembru 2001;

Ikkunsidra:-

1. Fir-rikors qiegħed jingħad li l-fond gie mogħti b’kera mir-rikorrenti lil binhom Kevin Spiteri qabel dan izzewweg lil Stephanie Spiteri nee` Borg.

2. Bi skrittura tad-9 ta’ April 1990 ir-rikorrenti krew il-fond lil binhom u ddikjaraw li (fol 40)

“Dana l-fond qed jinkera lil kerrej Kevin Spiteri u lil Kevin Spiteri biss u ghalhekk jekk huwa jigi biex johrog mill-istess maisonette fi kwalunkwe zmien tkun xi tkun ir-raguni dina l-lokazzjoni tigi xjolta ipso facto ghaliex hija ma tghaddix la fuq il-mara jew l-armla tieghu u l-anqas fuq kull persuna ohra, imma tghaddi fuq uliedu.’

3. Fit-tieni paragrafu tar-rikors jinghad:-

“Illi sussegwentement bi ftehim bejn l-esponenti u l-kerrej Kevin Spiteri giet terminata l-imsemmija lokazzjoni pero` l-intimata ghalkemm qatt ma kienet kellha ebda titolu u wisq anqas dak ta’ kera fuq il-fond, baqghet izzomm il-pussess tal-imsemmi fond.”

4. Ir-rikorrenti esebew ukoll kitba privata li ghamlu ma’ binhom fit-28 ta’ Frar 1996 fejn il-partijiet

“bi qbil u b’sehh immedjat jitterminaw il-kirja … …”

5. Fir-rikors wara li jinghad li hemm proceduri ta’ separazzjoni bejn Kevin u Stephanie Spiteri u li l-intimata qed tirrifjuta li tghaddi lura l-fond fejn hija xorta wahda ma hiex qed toqghod, jintalab li jigi dikjarat.

"illi l-intimati ma ghandhom l-<u>ebda dritt</u> li jkomplu fil-kirja illi kellu Kevin Spiteri tal-fond … …"

6. Fir-rikors qieghed jinghad li l-intimata qatt ma kellha l-ebda titolu fuq il-post u hekk jintalab li jigi dikjarat.

7. L-ewwel eccezzjoni fir-risposta hi

"it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda … … stante li l-esponenti qed tokkupa il-fond <u>b'titolu validu</u> u m'hemmx lok ghall-izgumbrament kif qed jigi mitlub" (sottolinear tal-Bord).

8. Il-Bord bhala tribunal specjali m ghandu l-ebda kompetenza biex jidhol f'kaz fejn qed jinghad li l-intimata/intimati, qeghda/qeghdin tokkupa/jokkupaw fond bla titolu fejn qatt ma kellha/kellhom titolu ta' kera. Huma l-Qrati ordinarji li ghandhom kompetenza jiddeciedu kwistjoni bhal din. Skond ir-rikors ma hemmx ir-rabta bejn sid u kerrej.

9. Il-gurisprudenza tghallem li

"Id-distinzjoni bejn iz-zewg posizzjonijiet gjuridici jiddeterminaw il-kompetenza tal-Qrati Ordinarji, ghall-ewwel wahda – detenzjoni bla titolu – u ghat-tieni l-Bord li Jirregola l-Kera – fejn it-titolu jigi determinat bil-gjudizzju ta' dak it-Tribunal, kostitwit b'dik il-ligi" ('Abela nomine vs Brown' App. Inf 20/1/93; ara wkoll Zammit nomine vs Farrugia et App. Inf. 13/6/53; Laferla pro et noe vs Debono noe, App. Mill-Bord, 9/1/98; kas li jixbah lil dan gie deciz mill-Onorabbl Qorti ta' l-App. in re 'Tamarac Ltd vs Simonds 2/6/00, App. Mill-Bord).

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhu inkompetenti u jillibera lill-intimata proprio et nomine mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti."

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-Bord interpreta u applika hazin il-ligi billi, fuq l-insenjament tal-gurisprudenza citata minnhom, il-kompetenza tal-Bord

kienet fil-kaz in ezami radikata mill-mera pretensjoni taghhom. Huma jissottomettu illi l-azzjoni taghhom ma hijiex arginata fuq is-semplici detenzjoni bla titolu tal-fond izda fuq il-fatt illi l-intimati ma ghandhomx dritt jikkontinwaw fil-kirja li kellu Kevin Spiteri tal-istess fond.

Jirrizulta mill-atti illi l-Bord issolleva ‘marte proprio’ l-inkompetenza tieghu fuq il-presuppost li huma biss il-Qrati ordinarji li ghandhom gurisdizzjoni jiddeterminaw kwestjonijiet ta’ okkupazzjoni ta’ fond bla titolu.

Ma hemmx dubju illi skond gurisprudenza affermata l-inkompetenza hi sollevabbli ‘ex officio’ meta ghar-raguni ta’ materja l-kawza ma tkunx ta’ kompetenza tat-tribunal adit (“**Emmanuele Vella –vs- Raffaela Barbara**”, Appell Civili, 31 ta’ Mejju 1957; “**Patrick Grixti Soler –vs- Vincent Sultana**”, Appell Civili, 27 ta’ Marzu 1981). Dan ghar-raguni illi l-kompetenza ratione materia hi ta’ ordni pubbliku (**Vol XXIX pII p468**), u din allura lanqas tista’ titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet (“**Carmelo Degiorgio nomine –vs- George Farrugia**”, Appell Civili, 8 ta’ Mejju 1981).

Issa huwa minnu dak ritenut mill-appellanti illi hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom it-tribunal kellu jezercita l-gudizzju tieghu u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tieghu (“**Frankie Refalo nomine –vs- Jason Azzopardi et**”, Appell, 7 ta’ Ottubru 1997).

Fil-kaz in ezami hu aktar minn ovvju illi r-rikorrenti sidien tal-fond ma kienux qed jimpostaw il-premessi taghhom fuq l-ezistenza ta’ rapport lokatizju. Kif imfassal ir-rikors promotur, hu aktar minn car illi r-rikorrenti mhux biss qatt ma rrikonoxxew lill-intimata u lil uliedha bhala nkwilini taghhom izda addirittura li dawn qatt ma kellhom ebda titolu fuq il-fond. Fond dan, li kif irrizulta mill-provi, kien inkera lil binhom KevinSpiteri, zewg l-intimata, tliet xhur qabel iz-zwieg (Ara deposizzjoni tar-rikorrenti John Spiteri a fol 17).

Effettivament mill-istess provi rrizulta wkoll illi:-

(a) il-fond mikri kien id-dar matrimonjali tal-intimata u ta' zewgha. Ara xhieda ta' John Spiteri a fol 45.
(b) Li bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-kerrej il-kirja giet terminata skond skrittura datata 28 ta' Frar 1996 (kopja taghha esebita a fol 41).
(c) Li l-intimata qatt ma ffirmat dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-istess kirja. Ara Affidavit tal-intimata a fol 59.
(d) Li c-cwievet tal-fond baqghu ghand l-intimata wara li zewgha abbanduna lilha u lill-ulied komuni. Ara xhieda ta' John Spiteri a fol 48.
(e) Li skond dak pattwit fl-iskrittura ta' lokazzjoni (fol 9), il-fond kien qed jinkera lil Kevin Spiteri biss. Gie maqbul ukoll illi jekk dan johrog mill-fond fi kwalunkwe zmien tkun xi tkun ir-raguni dina l-lokazzjoni tigi xolta ipso facto ghaliex il-kirja ma tghaddix fuq il-mara jew l-armla tieghu.

Premessi dawn l-aspetti mill-provi u l-osservazzjonijiet l-ohra maghmula, ghal din il-Qorti huwa bil-wisq ovvju illi r-rikorrenti sidien telqu mill-posizzjoni illi l-intimata ma kellha l-ebda titolu ta' kera. Titolu koncess biss lil binhom, u aktar tard terminat bi ftehim reciproku.

Dan hu bl-invers tas-sentenzi citati mill-appellanti in kwantu fihom il-punt ta' partenza kien li l-intimati kellhom titolu ta' kera taht il-ligi komuni, liema titolu seta' jintemm skond il-ligi specjali bl-adezjoni u awtorizazzjoni tal-Bord.

Fil-kaz in disamina l-intimati ma setghux jitharrku quddiem il-Bord in kwantu fil-parametri stretti tal-funzjonijiet lilu affidati bil-Kap 69 dan kellu biss il-kompetenza li jirregola l-kwestjonijiet insorti bejn il-lokatur u l-kerrej fiz-zmien tar-rilokazzjoni. Ara ghal dik li hi kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera decizjoni fl-ismijiet "**Gaetano Fenech-vs-Maria Pisani**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000.

Jekk kif sostnut mill-appellanti, u kif jemergi mill-provi, l-intimata qatt ma kellha titolu ta' kera u dippju l-kirja giet terminata ma seta' qatt allura jkollok sitwazzjoni ta' rilokazzjoni, in kwantu din logikament tippresupponi l-ezistenza ta' lokazzjoni.

Huwa illogiku ghalhekk dak sostenut mill-appellanti illi l-Bord ghandu d-dover jinvesti l-meritu tal-premessa bazata fuq il-mera pussess da parte tal-appellata tal-fond meta din, skond kif minnhom stess espress, qatt ma kellha veste ta' nkwilina.

Huwa wkoll spropozitu guridiku illi jinghad jew jigi mahsub illi kirja li giet terminata, u ghalhekk intemmet l-ezistenza taghha, trid issa tigi terminata bl-awtorizazzjoni tal-Bord fil-perijodu tar-rilokazzjoni taghha.  Huwa ferm difficli li tigi accettata bhala tezi guridika korretta talba ghat-terminazzjoni tad-dritt ta' rilokazzjoni tacita ghall-futur ta' kirja li, dejjem skond ma jinsab premess, diga' spiccat. Talba bhal din mhux biss ma tistax tigi sostenuta izda hi wkoll, f'termini ferm malleabbli, inawdita.

Dan maghdud, din il-Qorti ma tarax kif l-aggravju propost jista' jigi guridikament sorrett.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

---------------------------------TMIEM---------------------------------