QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 15 ta' Marzu, 2002.

Numru

Rikors numru 22/00 JC

Cachia Carmela u wara digriet tas-26 ta' Jannar 2001 dahlu fil-kawza in statu et terminis Anthony Cachia u Doreen Cachia Bayliss.

vs

Mario Mifsud Bonnici

Il-Qorti

<u>PRELIMINARI ; IR-RIKORS PROMOTORJU</u>

1. Ir-rikorrenti appellati ppremettew :

(i) Illi huma jikru lill-appellant id-dar bin-numru disgha u sebghin (79), bl-isem "Assunta", fi Triq Sir Adriano Dingli, tas-Sliema, bhala residenza tieghu, versu l-kera ta' mija u tmien liri Maltin (Lm108) fis-sena bil-quddiem ;

(ii) Illi l-intimat appellant uza l-fond fuq irreferut ghalih ghall-xort'ohra milli ghall-iskop li ghalih kien gie lilu moghti b'kiri minghajr il-kunsens espressa ta' sid il-kera ;

(iii) Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat appellant naqas milli jiehu hsieb il-fond in kwistjoni bhala "*bonus paterfamilias*" kif titlob il-ligi u ghamel hsara konsiderevoli fil-fond in kwistjoni, b'rizultat li l-fond *de quo* huwa fi stat ta' abbandun totali ;

(iv) Illi nonostante l-intimat appellant gie debitament notifikat sabiex jizgombra l-fond in kwistjoni, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Novembru 1999, huwa baqa' inadempjenti ;

u ghalhekk talbu illi l-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmija dar bin-numru disgha u sebghin (79), bl-isem "Assunta", fi Triq Sir Adriano Dingli, tas-Sliema, fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni prezenti u jordna l-izgumbrament ta' l-istess intimat appellant mill-imsemmi dar fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jipprefiggi.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-INTIMAT</u>

2. Fir-risposta tieghu l-intimat eccepixxa *inter alia* u preliminarjament illi huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante illi l-kirja *de quo* hija materja ta' amministrazzjoni straordinarja vestita fil-konjugi Mifsud Bonnici konguntement u mhux unikament ta' l-intimat.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

3. Illi, permezz ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Ottubru 2001, il-Bord cahad l-istess eccezzjoni ta' l-appellant u ghalhekk bl-ispejjez kontra l-istess appellant iddiferixxa r-Rikors ghal kontinwazzjoni.

<u>L-APPELL TA' L-INTIMAT</u>

4. L-intimat hass ruhu aggravat bl-imsemmija sentenza, u interpona appell fuq l-aggravju segwenti u cioe' :

(i) Illi l-eccezzjoni ta' l-intimat tirrafigura ruhha fl-Artikolu 1322(2) u (3) tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet u partikolarment is-subinciz (d) ta' l-istess subartikolu (3). L-Artikolu 1322(2) tal-Kap. 16 jghid illi :

> "*Il-Jedd li jitwettqu atti ta' amministrazzjoni straordinarja u <u>l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dawk l-atti</u>* jew li ssir xi transazzjoni dwar dawk l-atti jkunu li jkunu jmissu liz-zewg mizzewgin flimkien."

Issa, s-subinciz (d) ta' l-imsemmi subartikolu (3) jannovera bhala atti ta' amministrazzjoni straordinarja :

"*atti li jaghtu jedd ta' uzu u, jew, tgawdija ta' proprjeta' immobbli.*"

Ergo' skond l-imsemmi Artikolu, il-jedd illi wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar jeddijiet ta' uzu u/jew tgawdija ta' immobbli huwa vestit fil-konkugi konguntement. Dan huwa dak li gie ntrodott bl-Att numru XXI ta' l-1993 li n-normi tieghu huma certament ta' ordni pubbliu u li certament jolqtu proprju l-fondament ta' kif ghandu wiehed iharrek u ma jharrikx.

Illi, l-Bord kompletament dan l-Artikolu tal-ligi u minflok ghamel apprezzament dwar f'isem min kienet il-kirja originarjament.

(ii) Illi, *dato ma non concesso* illi seta' kien l-appellant biss li fizikament kien jidheru jhallas il-kera mas-sidien, huwa ammess anki mill-istess appellati – u dan proprju anki mill-ewwel premessa ta' l-istess Rikors promotorju, - illi dan il-fond kien mikri bhala residenza ta' l-intimat u kif jirrizulta mix-xhieda, mhux kontradetta, din il-kirja saret fi zmien meta l-appellant kien mizzewweg u ghalhekk certament si tratta ta' att ta' amministrazzjoni straordinarja a tenur ta' l-Artikolu 1322(3)(d) tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet.

Dan l-Artikolu tal-ligi infatti tant huwa car fir-rigorozita' tieghu illi mhux mifhum kif il-Bord injora n-natura ta' l-eccezzjoni moghtija. Dan ma kienx kaz fejn l-appellant kien qed jghid li l-kirja ma saritx lilu imma saret lil xi terza persuna njota. Dan kien kaz fejn l-appellant kien qieghed jghid illi l-kirja kienet saret lilu bhala l-kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu u ghan-nom tal-istess komunjoni tal-akkwisti : ghalhekk kienet tifforma parti mill-atti ta' amministrazzjoni straordinarja u r-rappresentanza legali u d-dritt li tharrek lill-istess komunjoni ta' l-akkwisti hija vestita fil-konjugi Mifsud Bonnici konguntement.

(ii) Illi, s-sentenza ta' din il-Qorti kkwotata mill-Bord tad-29 ta' Settembru 2000 <u>"Bianchi pro et noe vs Degiorgio"</u> ma tolqotx l-eccezzjoni kif moghtija mill-istess appellant. Din il-Qorti, f'dik is-sentenza, investiet zgumbrament minhabba morozita' fil-hlas ta' kera u ghar-ragunijiet li jigu aktar dettaljament spjegati fit-trattazzjoni tal-kawza, l-eccezzjoni ta' l-appellant hija sorretta mil-ligi fuq principji dottrinali ntrodotti bl-Att ta' l-1993 u li huma ben diversi minn dawk il-principji li wasslu ghas-sentenza kkwotata mill-Bord.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-intimat appellant talab illi din il-Qorti joghgobha jirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Ker fl-ismijiet fuq imsemmija tat-3 ta' Ottubru 2001, u minflok tilqa' l-eccezzjoni ta' l-intimat appellant illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-

proceduri u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' L-APPELLATI CARMELA CACHIA ET

5. L-appellati wiegbu hekk :

Illi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-3 ta' Ottubru 2001 hija gusta u timmerita li tigi konfermata u konsegwentement l-appell interpost mill-appellant, Mario Mifsud Bonnici, ghandu jigi micjud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat, stante li l-Bord imsemmi kien kompletament korrett kemm legalment kif ukoll fattwalment meta cahad l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimat.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. L-appell in ezami hu dwar decizjoni preliminarja moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera dwar eccezzjoni sollevata mill-intimat u li giet michuda.

7. L-aggravju ta' l-intimat hu li bid-decizjoni tieghu, il-Bord "injora kompletament" l-artiklu 1322(2) u (3)(d) tal-Kap. 16 li inter alia jinkludi fost atti ta' amministrazzjoni straordinarja,

> "atti li jaghtu jedd ta' uzu, u jew tgawdija ta' proprjeta' immobbli."

Trattandosi ta' lokazzjoni maghmulha waqt iz-zwieg u bl-iskop ta' residenza matrimonjali, isostnu l-intimati, hawn ghandna att ta' amministrazzjoni straordinarja u ghalhekk, in kwantu martu ma gietx citata in kawza, il-procedura hija zbaljata. L-appellanti ghalhekk jissottometti li "r-rapprezentanza legali u d-dritt li tharrek lill-istess komunjoni hija vestita fil-konjugi Mifsud Bonnici konguntement".

8. Il-Qorti tibda billi tirrileva li kif impostata l-eccezzjoni preliminari din tista' prima facie taghti l-impressjoni li l-eccipjent appellant m'huwiex il-legittimu kontradittur mentri in realta' dak li qed jigi eccepit hu li flimkien mieghu messha giet imharrka wkoll martu.

9. Illi l-partijiet qieghdin jaqblu li, in forza ta' l-emendi li saru fil-ligijiet civili taghna, b'sehh mill-1993, f'azzjonijiet dwar atti ta' amministrazzjoni straordinarja, dawn iridu jitmexxew u jigu diretti kontra l-konjugi meta hemm vigenti r-regim tal-komunjoni ta' l-akkwisti. Dan pero' ma kienx minn dejjem hekk billi qabel l-amministratur tal-komunjoni normalment kien ir-ragel wahdu, minghajr il-htiega ta' l-intervent tal-mara. Dan issa tbiddel. Madankollu, xorta wahda jezistu l-kazi fejn ir-ragel ikun deher biex ikkontratta wahdu kemm qabel u anke wara li dawn l-emendi kienu gew fis-sehh. Dan il-fatt ghalhekk iqanqal il-punt dwar ir-rapprezentanza legali f'kaz ta' proceduri gudizzjarji kontrieh meta jkun ukoll jirrizulta, kif irrizulta f'dan il-kaz in ezami, illi originarjament kien ir-

ragel wahdu li ftiehem dwar il-kirja, affettwa hlas tal-istess, u kkontratta mas-sid. Di piu', fil-kaz in ezami jidher li l-intimat kien deher wahdu fuq att ta' konvenju mas-sid appellata u dan allura juri u jevidenzja bic-car li s-sid ma kienitx tenuta li u lanqas kellha raguni ghalfejn tmexxi l-azzjoni kontra l-konjugi Mifsud Bonnici konguntement. Jekk issa, l-intimat appellant jidhirlu li ghandu jkun hemm il-presenza tieghu u dik ta' martu fil-kawza, il-ligi tal-procedura tikkontempla tali possibbilita', fil-kaz idoneu, kemm bl-istitut tal-kjamata fil-kawza, kif ukoll dak tal-intervenzjoni in statu et terminis mill-parti interessata. Li kieku l-appellant ma kellu ebda dritt li jidher wahdu wara li l-emendi tal-1993 gew fis-sehh huwa ma kellhux ghalfejn jibqa' jidher minghajr il-mara. Fir-relazzjonijiet u rapporti ezistenti ta' bejn is-sid u l-inkwilin, il-mara tal-appellant ma giet imdahhla u ma ndahhlet qatt, lanqas meta kien hemm il-possibbilita' ta' akkwist ta' l-immobbli. Illi ghalhekk l-aggravju ta' l-intimat m'huwiex fondat la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

10. Il-Bord li Jirregola l-Kera gustament ghamel riferenza ghad-decizjoni ricensjuri moghtija minn din il-Qorti, fid-29 ta' Settembru 2000 fil-kawza fl-ismijiet "Bianchi pro et nomine vs Degiorgio" in kwantu gie ritenut fiha li,

> "Illi bil-fatt li l-appellant kien joqghod fil-fond lokat lilu flimkien ma' martu u mal-familja tieghu, ma jfissirx li l-procedura kellha ssir, inkluzi l-interpellazzjonijiet li saru mis-sid, kontra tieghu u martu f'daqqa. Il-provi kollha juru li l-inkwilin kien l-appellant u l-kera dejjem saret biss f'ismu u kwindi ma kienx il-kaz li tidhol jew tigi citata martu wkoll fil-proceduri gudizzjarji". (sottolinear tal-Qorti).

Il-posizzjoni invece kienet tkun differenti u aktar definita li kieku f'okkazjoni sehhet wara l-emendi li gew in vigore bl-Att numru XXI tal-1993, kif illum inkorporati fil-Kodici Civili nostran. Il-fatt li f'dik il-kawza l-kawzali kienu differenti minn dawk fir-rikors promotorju f'din il-procdura ma jbiddel xejn minn dak li gie ritenut f'dik il-kawza jew mill-applikabilita' tieghu ghall-kaz odjern in kwantu tikkoncerna biss ir-rapprezentanza guridika.

Ghal dawn il-motivi ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-intimat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu, u ghalhekk ukoll tordna li l-atti jigu mill-aktar fis, u tramite r-Registratur tal-Qorti, jigu mibghutin lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghal fini tas-smiegh, trattazzjoni u decizjoni fil-meritu skond il-ligi.

Dep/Reg

mg