BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 62/2012

Francis Ellul KI 425845M f'ismu propju u bhala mandatarju ta' huh assenti Domenic Ellul li ghandu numru tal-passaport Awstraljan 880195;
Brian Ellul KI 119675M;
Adrian Ellul KI 413081M;
Francis Sultana KI 297465M
vs

Emanuel u Alfred konjugi Ellul

Illum, 15 ta' Lulju 2016

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid:

Illi r-rikorrenti huma ko-propjetarji tal-garaxx bin-numru 19, Triq Triganz, Luqa u li qieghed bejn il-propjetajiet 'Manfre House' u 'Dynamic Dom House' fl-istess triq.

Illi huma kienu qed jikru dan il-garaxx lill-intimati.

Illi dan il-garaxx kien inkera lill-intimati sabiex idahhlu l-karozza taghhom, haga li rari ghamlu, peress li l-karozza hafna drabi kienu jhalluha barra.

Illi skond l-artikolu 1531(H) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati m'ghad baqalhom l-ebda dritt juzaw dan il-garaxx bhala kerrejja peress li l-kirja spiccat ex lege.

Illi l-intimati qed jippruvaw izommu dan il-garaxx taht il-pussess taghhom sabiex japprofittaw ruhhom ghaliex minghajr dan il-garaxx ir-rikorrenti ma jkunux jistghu ibieghu fond iehor tal-wirt u cioe' Dynamic Mintoff, Triq Triganz, Luqa li l-partijiet huma kollha ko-propjetarji tieghu.

Illi Emanuel Ellul qed jippretendi li biex johrog minn dan il-garaxx jinghata somma flus kbira meta jinbiegh il-fond adjacenti li huwa propjeta tal-wirt.

Illi r-rikorrenti diga ghamlu konvenju sabiex ibieghu il-fond adjacenti mal-garaxx liema konvenju Emanuel Ellul naqas li jiffirma.

Illi kien hemm okkazzjonijiet meta Emanuel Ellul talab somma flus sabiex johrog mill-garaxx in kwistjoni.

Illi huwa qed jallega li dan il-garaxx kien inkera lilu flimkien u haga wahda mal-fond Manfre House, Triq Triganz, Luqa, haga li mhix minnha peress li kienet saret kera separata (Dok A1 u A2).

Illi dan ma jistax ikun minnu ghaliex il-garaxx u d-dar mhumiex imniffdin ma xulxin.

Illi r-rikorrenti kienu krew id-dar Manfre House, Triq Triganz, Luqa lill-intimati b'kera mizera ta' Lm40 liri kull sitt xhur u lanqas haga li kienu jistennew minghand l-intimati kienet din l-azzjoni hazina li jzommu l-likwidazzjoni tal-assi tal-wirt biex japprofittaw ruhhom.

Illi l-wirt jikkonsisti biss fid-dar mikrija lill-intimati, fil-garaxx in kwistjoni, f'garaxx iehor u f'dar ohra adjacenti mal-garaxx mertu ta' din il-kawza, u l-intimati, li gew preferuti u inkritilhom dar minnhom iridu jekk jista' jkun jiehdu l-wirt kollu.

Illi peress li l-ligi hija cara u skond l-artikolu 1531(H) tal-Kap 16 huma ghandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-garaxx inkwistjoni, ghalhekk fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx difiza x'jaghmlu kontra t-talba taghhom.

Illi r-rikorrenti jafu huma stess bil-fatti kif esposti u qeghdin jikkonfermaw dan bl-affidavit immarkat DOK A anness, li ghalkemm mahluf minn Francis Ellul, jafu bil-kontenut tieghu u qeghdin jaghmluh taghhom ukoll.

Ghaldaqstant, ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan il-Bord jordna lill-intimati jidhru quddiemu u f'kaz li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta jew inkella

jekk jonqsu milli jidhru ghal dik is-seduta jew li jonqsu li jikkonvincu lill-Bord li ghandhom difiza li tiswa, l-imsemmi Bord fl-ewwel seduta tieghu ghandu:

1. Jiddikjara li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd ta' kerrejja fuq il-garaxx bin-numru 19, Triq Triganz, Luqa ai termini tal-artikolu tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna lill-istess intimati qua inkwilini jivvakaw l-istess garaxx fi zmien qasir u perentorju li jiffissa dan il-Bord.

3. Bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi l-esponenti qed jiddetjienu l-fondi 17 u 19, konsistenti fid-dar 'Manfre House' u l-garage li jmiss ma' l-istess dar, fi Triq Trigance, Luqa, b'titolu validu fil-ligi wara li kienu gew mikrija lilu flimkien u bhala kirja wahda sa mis-sena 1991.

1. Illi l-fondi 17 u 19 fi Triq Trigance, Luqa, kienu gew mikrija lilu flimkien u bhala kirja wahda minn omm l-esponent sa mis-sena 1991. Il-kera kienet ta' Lm100 fis-sena tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, u cioe' kull 1 ta' Frar u kull l-1 ta' Awwissu. Precedentement id-dar kienet mikrija lil kugina Kathy Valletta, u l-esponent li kien qed jipprepara li jizzewweg kien talab lil missieru biex jikrilu dawn il-fondi meta jigu vakanti. Missieru acetta. Meta miet missier l-esponent u sadanitant id-dar lehqet giet vakata Christina Ellul omm l-esponent li kienet taf bl-arrangament li kien hemm kriet id-dar bil-garage lill-

esponent kif fuq spjegat. L-esponent mill-ewwel beda jirranga fihom biex meta jizzewweg imur joqghod hemm. Dak iz-zmien l-esponent gia kellu karozza Datsun.

2. Illi meta fl-1993 mietet omm l-esponent, hutu r-rikorrenti riedu li jawmentaw il-kera ta' Lm100 fis-sena b'Lm20 ghax qalu li l-Lm100 kienet baxxa wisq. Biex izomm il-kwiet l-esponent accetta dan l-awment. Ir-rikorrenti rrilaxxaw ricevuti ta' Lm60 kull sitt xhur bhala kera wahda tad-dar u l-garage flimkien.

3. Illi l-esponent izzewweg fis-sena 1993 u minn dakinhar huwa okkupa l-fondi imsemmija bhala l-fondi matrimonjali ta' martu u tieghu: fid-dar huma ghixu u rabbew familja u fil-garage kienet titdahhal il-karozza privata.

4. Illi fis-sena 2002 ir-rikorrenti waqqfu jirrilaxxjaw ricevuti tal-kera pero' xorta baqghaw jaccettaw il-kera li l-esponent kien ihallas permezz ta' cheque lil huh ir-rikorrenti Francis Ellul. Prova ta' dan kollu hemm il-ktieb tar-ricevuti tal-kera li kopja tieghu qed tigi hawn unita u markata bhala Dok EE 1.

5. Illi r-rikorrenti utilizzaw din il-procedura, bazata fuq dikjarazzjoni falza ghax huma kienu jafu li l-kirja tad-dar u l-garage kienu saru flimkien u li din il-kirja minn dejjem kienet kirja wahda u ghalhekk kienet kirja protetta mill-ligi u inoltre kienu jafu li ma kienetx saret minnhom izda minn ommhom Christine Ellul. Bil-procedura ta' giljottina

li huma utilizzaw huma skavalkaw ukoll numru ta' kawzi li ghadhom jistennew it-turn taghhom biex jigu appuntati.

Illi meta l-kontendenti urew ix-xewqa li jbieghaw l-assi tal-wirt l-esponenti xtaqu li jinbieghu il-proprjeta ereditarja kollha f'daqqa ghax ma riedux li jcedu biss parti mill-kirja u jirrilaxxaw il-garage ta' mad-dar, u jispiccaw bid-dar cirkundati b'bini gholi ta' blokk ta' appartament. Fil-fatt, l-esponenti kienu sabu bejgh izda r-rikorrenti naqsu li jersqu ghall-iffirmar tal-konvenju.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti a folio 91 tal-process;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati ta' l-24 t'Awissu 2015;

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Dicembru 2015 il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet gia prezentata u l-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd ta' kerrejja fuq il-garaxx bin-numru 19, Triq Triganz, Luqa, u konsegwentament l-izgumbrament ta' l-intimati mill-istess garaxx. L-intimati jeccepixxu li huma jiddetjienu l-fondi 17 u 19,

konsistenti fid-dar 'Manfre House' u l-garage li jmiss ma' l-istess dar, fi Triq Trigance, Luqa, b'titolu validu fil-ligi wara li kienu gew mikrija lilu flimkien u bhala kirja wahda sa mis-sena 1991.

Illi l-Bord ghandu quddiemu zewg verzjonijiet dijametrikament opposti u wara li l-provi prodotti jigu analizzati bir-reqqa, l-bilanc ta' l-istess jaqa' fuq l-aktar verzjoni kredibbli u fuq min mill-kontendenti huwa l-aktar kredibbli.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza jikkostitwixxi r-residenza ta' l-intimati. L-intimati jghidu li l-garaxx jifforma parti minn din ir-residenza minkejja li l-fondi ma jinfdux u li l-kirja hija wahda. Ir-rikorrenti jghidu li l-garaxx mhux parti mir-residenza u jenfasizzaw li l-fondi ma jinfdux u li l-kirjiet huma zewg kirjiet separati.

Id-dar u l-garage jmissu ma' xulxin. Id-dar iggib in-numru 17-19, u l-garaxx igib in-numru 19.

Ir-rikorrenti jghidu li fil-kaz odjern saru zewg kirjiet separati. Illi dan huwa kontradett u kategorikament michud mill-intimati. L-intimat jishaq illi missieru kien weghdu li meta l-fond jigi vakat mill-inkwilina Cathy Valletta, jghaddilu l-fond u l-garaxx b'titolu ta' kera. Din il-weghda kienu a konoxxenza taghha kemm omm il-partijiet u anke l-partijiet infushom. Tant illi meta l-fond gie vakat, minkejja li l-missier kien miet, omm il-partijiet biex izzomm dik il-weghda tal-missier kriet id-dar u l-garage lill-intimat. Kopja ta' l-ircevuti relattivi, Dok EE 1 u anke l-original gew esebiti mill-intimat a folio 24 et sequitur u a folio 65 tal-process. Illi l-ewwel ircevuti maghmula mill-omm huma cari u ma jaghmlu l-ebda distinzjoni bejn id-dar u il-garaxx, juru li huma kirja wahda u ghalhekk saret ircevuta wahda. Ir-rikorrenti jitfghu dell fuq il-firma ta' l-omm ghaliex hija salib u ma hemmx xhud. Pero' r-rikorrenti

ma hadu l-ebda passi legali sabiex jattakkaw dik il-firma. Dan juri li huma stess ma humiex konvinti minn din l-allegazzjoni taghhom. L-imsemmija rcevuti huma cari li l-kera fis-somma globali ta' hamsin Lira Maltin hija ta' "post u garage li jmiss mal-post". Ma hemm l-ebda distinzjoni fil-kera mhallsa u ma gie dikjarat l-ebda ammont ghad-dar wahedha u ghall-garaxx wahdu.

Illi meta giet nieqsa l-omm, wiehed mill-ahwa rikorrenti Ellul ried jgholli l-kera b'ghoxrin Lira. L-intimat accetta u saru zewg ircevuti fejn il-kera tad-dar giet dikjarata erbghin Lira, kopja tal-ircevuta a folio 28, u l-ircevuta a folio 29 li ma hi xejn cara ghaliex hija kopja ta' l-ircevuta tad-dar bl-ammont ingassat u bi speci ta' postilla li l-kontenut taghha ma jirrizulta minn imkien. Imbaghad wara li tghid li l-hlas tal-kera huwa "tad-dar 'Domenic' G. Tragance Street, Luqa.", tkompli tghid "Il-kera tal-garage kera ta' ghoxrin Lira (Lm20) kull sitt xhur". Fil-ktieb originali tal-kera a folio 65 tal-process l-ircevuti huma aktar cari. L-ewwel ircevuta wara din ta' l-24 t'Awissu 1993, lanqas biss issemmi l-ammont ricevut u lanqas il-fondi relattivi. Fil-fatt tghid biss: "Ahna rcevejna l-flus tal-kera bil-quddiem minn ghand Emanuel Ellul". U l-ircevuti kollha li saru wara din huma ircevuta wahda ghas-"somma ta' sittin Lira Maltin bil-quddiem bhala kera ta' dar u tal-garage li tinsab Tragance Street Luqa minn ghand Emanuel Ellul". L-ircevuta tal-24 ta' Frar 1994 titkellem fis-singular u fil-femminil u ghalhekk qed tirreferi ghall-imsemmija fondi bhala fond wiehed u stante li qeghda fil-femminil qed tirreferi ghall-fondi bhala dar wahda jew bhala residenza wahda. L-ircevuti ta' wara jghidu ezattament l-istess ghajr li jitkellmu fil-plural u jghidu "bhala kera tad-dar u tal-garage li jinsabu...". Ir-rikorrenti donnhom kienu qed jirfinaw l-ircevuta mahruga minnhom kull darba li kienu qed johorgu rcevuta sakemm mill-ircevuta ta' l-24 t'Awissu 1994 'il quddiem baqghu jaghmlu l-ircevuta l-istess, b'dana illi

l-ircevuta baqghet wahda globali ghad-dar u ghall-garaxx fl-ammont ta' sittin Lira Maltin kull sitt xhur.

Illi minn dan kollu jirrizulta illi fil-fatt il-kirja kienet mill-bidu kirja wahda. U minkejja li ghall-hlas ta' skadenza wahda biss saru zewg ricevuti bl-incertezzi li hemm fihom kif fuq spjegat u minkejja li dakinhar gholiet il-kera fil-fatt min dakinhar 'il quddiem il-kera giet percepita skadenza wara skadenza bhala kirja wahda ghad-dar u ghall-garage fis-somma ta' sittin Lira Maltin pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Ghaldaqstant jirrizulta li d-dar u l-garage gew mikrija bhala dar ta' l-abitazzjoni u residenza wahda. U ghalhekk il-kirja odjerna hija kirja protetta mil-ligi.

Illi fil-waqt illi l-Bord jifhem is-sottomissjonijiet tal-partijiet li tressqu rigwardanti l-bejgh prospettiv u t-tgawdija tal-wirt, tali sottomissjonijiet pero' ma jaqghux fl-ambitu tal-gudizzju li l-Bord huwa tenut jaghmel fil-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur