QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 7 ta' Ottubru 2016

Kawża Nru: 16

Rikors Ġuramentat Nru: 672 / 08 JA

Dr Geoffrey Zarb Adami; Dr Maurice Zarb Adami; Dr Noel Zarb Adami u b'digriet tad-19 ta' Jannar 2016 l-atti ġew trasfużi f'isem martu Adreana Zarb Adami *stante* li l-istess Noel Zarb Adami miet fil-mori tal-kawża; Dr Joseph Zarb Adami; Dr Mercedes Schembri Wismayer; Mr Peter Paul Lanzon; u Carmen Lanzon

-vs-

Graziella Fenech u Carmen Ellul

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fl-1 ta' Lulju 2008 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru tlieta (3), Triq Levant,Żejtun;

Illi l-intimati Graziella Fenech u Carmen Ellul qegħdin jokkupaw l-imsemmi fond abbusivament u llegalment mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-intimati *tramite* l-konsulent legali tagħhom ammettew li ma għandhomx titolu validu u dejjem wegħdu li se joħorġu mill-fond *de quo* jew għandhom bżonn aktar żmien għal dan l-iskop, pero' sallum, għalkemm ġew interpellati bonarjament diversi drabi sabiex jiġu evitati spejjeż ġudizzjarji huma xorta waħda baqgħu inadempjenti;

Illi fehma tar-rikorrenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ, billi, fil-fehma tal-istess rikorrenti; l-intimati m'għandhom l-ebda eċċezzjoni xi jressqu kontra t-talba għall-iżgumbrament tagħhom mill-imsemmi fond;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati, għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzioni neċessarja u opportuna:

l. Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ, għall-finijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 3, Triq Levant, Żejtun għar-raġunijiet fuq indikati u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma nġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Lulju 2008 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti u awtorizzathom jippreżentaw risposta ġuramentata fit-terminu prefiss mil-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata sussegwentement preżentata mill-istess konvenuti fit-30 ta' Lulju 2008 fejn eċċepew:

1. Illi preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti *stante* li l-forum kompetenti hu l-Bord li Jirregola l-Kiri tal-Bini peress li l-esponent Graziella Fenech ilha tiddetjeni l-fond *de quo* b'titolu ta' kera għal aktar minn ħamsa u għoxrin sena;

2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jiġi kjamat in kawża Spiridione *sive* Siro Camilleri *stante* li l-kera tal-fond *de quo* titħallas lilu u għalhekk għandu interess li jkun parti fl-odjerni proċeduri;

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*;

4. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi l-konvenuta Carmen Ellul ma hijiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li hi ma hijiex detentriċi tal-fond *de quo*;

5. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi l-esponenti Graziella Fenech għandha titolu validu ta' kera fuq

il-fond *de quo* u dan kif se jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża;

6. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi l-azzjoni attriċi hi perenta *stante* li l-kirja tal-fond *de quo* saret minn kom-pussessur u issa għadda żmien twil minn meta l-atturi saru jafu biha;

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat il-provvediment tat-22 ta' April 2009 (fol 32) fejn il-Qorti ċaħdet it-talba tal-konvenuti biex jissejjaħ fil-kawża Spiridione Camilleri.

Rat il-verbal tal-25 ta' Mejju 2016 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għallum 7 ta' Ottubru 2016.

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi din hija kawża għal żgumbrament minn fond numru 3, Triq il-Levant, Żejtun. Fl-*affidavit* tiegħu l-attur Geoffrey Zarb Adami (Dok. 'A' fol 5) bħala wieħed mis-sidien tal-fond *de quo* spjega illi l-fond kien mikri lil Spiridiona Camilleri, li mietet u ma ħalliet l-ebda familjari li kienu jgħixu magħha. Kien jieħu ħsieb iħallas il-kera n-neputi tagħha, Siro Camilleri. L-istess Siro Camilleri, meta mietet l-inkwilina u s-sidien talbuh iċ-ċavetta tal-fond in kwistjon, informa lill-atturi li l-fond marru jabitaw fih l-intimati. Għalhekk jidher li l-fond *de quo* ġie okkupat minn terzi mhux rikonoxxuti. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mill-atturi sabiex jirriprendu pussess tal-fond.

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi, ippreżentaw l-*affidavit* tal-attur Geoffrey Zarb Adami – (Dok. 'A' fol 5, u Dok. 'GZA1' fol 156); Dok. 'ZA1' (fol 11-12) – kopji ta' riċevuti li allegatament inħarġu lil Emanuel Fenech (ir-raġel ta' Graziella Fenech, illum mejjet) minn Spiridiona Camilleri li kienet sa mewtha nkwilina tal-fond *de quo*. L-atturi rrilevaw li huma qatt ma ħarġu riċevuti lill-intimati, u li sa ftit qabel il-ftuħ tal-kawża odjerna ma kenux jafu b'dawn ir-riċevuti li ġew mgħoddija lilhom mill-intimati qabel il-ftuħ ta' din il-kawża; Dok. 'ZA2' u 'ZA3' (fol 13-14) – kopja ta' ittri interpellatorji mibgħuta mill-atturi lill-intimati nhar it-18 ta' Marzu 2008, u nhar it-8 ta' Mejju 2008.

Illi *ai fini* tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, l-atturi ppreżentaw is-segwenti:

Dok. 'A' (fol 37) – kopja tad-denunzja ta' Salvino Lanzon li miet fl-14 ta' Jannar 1972, fejn jirriżulta illi huwa kellu n-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni. L-imsemmi Salvino Lanzon miet testat skont testment *unica charta* ma' martu Maria Carmela Lanzon, illum mejta, fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bonello tal-14 ta' April 1960 [Dok. 'B' fol 60], li permezz tal-istess innomina bħala eredi universali tiegħu liż-żewġ uliedu Carmen u Peter aħwa Lanzon, indaqs u ndiviżament bejniethom, it-tnejn atturi; kopja tal-kuntratt *causa mortis* ta' Maria Carmela *sive* Lina Zarb Adami, fl-atti tan-Nutar Dr Christina Saydon tas-16 ta' Jannar 2003 [Dok. 'C' fol 62] – fejn jirriżulta li hija kellha nofs indiviż rimanenti tal-imsemmi fond. L-imsemmija Maria Carmela *sive* Lina Zarb Adami mietet fl-24 ta' Frar 2000 testata skont żewġ testmenti, wieħed *unica charta* ma' żewġha Godfrey Zarb Adami li miet qabilha fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia tal-11 ta' Diċembru 1971 [Dok. 'D' fol 68]; u l-ieħor weħidha fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Saydon tas-7 ta' Mejju 1978 [Dok. 'E' fol 73] – fejn hija ħalliet bħala eredi universali tagħha lil ħames (5) uliedha, kollha atturi, u ċjoe' Dr Mercedes Schembri Wismayer, Tabib Dr Geoffrey, Spiżjar

Maurice, Professur Noel, Tabib Joseph, aħwa Zarb Adami, indaqs u ndiviżament bejniethom.

Eċċezzjonijiet

Illi fis-suċċint l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti kienu s-segwenti [fol 15]:

1. Nuqqas kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti;

2. Talba sabiex jiġi kjamat in kawża Spiridione Camilleri [talba miċħuda skont il-provvediment tat-22 ta' April 2009 (fol 32)];

3. L-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo;*

4. Il-konvenuta, Carmen Ellul ma hijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawża u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

5. Il-konvenuta, Graziella Fenech għandha titolu validu ta' kera fuq il-fond *de quo;*

6. L-azzjoni attriċi hi perenta *stante* li l-kirja tal-fond *de quo* saret minn kom-pussessur u issa għadda żmien twil minn meta l-atturi saru jaf biha.

Illi da parti tagħhom il-konvenuti, xehdu *viva voce* Joseph Fenech (fol 21), Graziella Fenech (fol 22), Spiridione Camilleri (fol 90 u 102) u n-Nutar Dr Hugħ Grima (fol 151).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' żgumbrament. Fil-każ odjern l-atturi qegħdin jallegaw illi l-intimati

baqgħu jokkupaw il-fond wara t-terminazzjoni tal-kirja *stante* l-mewt tal-inkwilin rikonoxxut.

Illi **fl-ewwel lok**, il-konvenuti qajmu eċċezzjoni *"ratione materiae"* fis-sens illi din il-Qorti mhijiex il-*forum* adit biex jiddeċiedi dwar l-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub"** (Appell Inferjuri, deċiż fl-20 ta' Ottubru 2003) fejn ġie deċiż illi l-Qorti għandha s-setgħa u l-ġurisdizzjoni li tieħu konjizzjoni ta' kwistjonijiet inċidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le. Issir referenza għall-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif debitament emendati wara d-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att X tal-2009, li tipprovdi:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Illi din il-Qorti rat is-sentenza hawn fuq ċitata deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (u mhux mill-Qorti tal-Appell kif indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet intimata) fl-ismijiet **"Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited *et*"** (deċiża fit-2 ta' Frar 2013) fejn il-Qorti tagħmel analiżi dettaljata tal-artikolu 16(4) tal-Ordinanza u ċċitat is-segwenti bran:

"L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-ġurisdizzjoni tal-Bord li jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet. Hu minnu li l-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu paċifiku li l-iskop tal-emendi fil-liġijiet tal-kera kienu ntiżi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu ġurisdizzjoni f'materja li għandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta'

rilokazzjoni skond il-liġi applikabbli. Pero' l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero' mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategoriċi fuqha. Pero' din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-eżempju bil-mod kif miktub għax l-artikolu waħdu kien ġja' jabbraċċja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi żgur relatata ma' kirja iżda mhux direttament billi l-kirja hi mitmuma kif igħidu l-istess kliem ċitati tal-artikolu 16(4).

Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-leġislatur irid jinkludi każ wieħed fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, ċjoe' kumpens għal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Kwalunkwe kwistjoni oħra li tinsorġi wara tmiem il-kirja għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi.

Dan il-każ jitratta kera żejda u ħlas ta' depożitu u ritorn ta' oġġetti li seħħew wara t-terminazzjoni tal-kirja u ebda waħda minnhom ma tirreferi għal xi ħlas ta' kumpens għal okkupazzjoni wara tmien il-kirja. Il-kwistjoni hi waħda ta' indoli ċivili ġenerali u l-kirja estinta f'dan il-każ hi biss inċidentali għall-allegati fatti li wasslu għall-kawża li hi waħda ta' ritorn ta' oġġetti u flus indebitament miżmuma mill-konvenut."

Illi l-kawża odjerna titratta żgumbrament u mhux strettament kwistjoni ta' ħlas ta' kumpens għal okkupazzjoni wara tmiem il-kirja kif intqal fis-sentenza hawn fuq ċitata. Din il-Qorti tqis illi kawża ta' żgumbrament u d-determinazzjoni ta' jekk l-intimati għandhomx titolu legali validu huwa ta' indoli għal kollox ċivili ġenerali u ma kenitx l-intenzjoni tal-leġislatur li jassenjaha lill-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi kif ġie osservat fil-kawża deċiża fit 28 ta' Marzu 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttiġieg"**:

"Huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha, u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha; **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** *(Appell tas-7 ta' Ottubru 1997) ...*

*Il-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"** (deċiża fit-8 ta' Ġunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi "In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la <u>rilocazione</u> ma non lo <u>scioglimento</u> del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. (**"Carmela Galea vs Filippo Gatt"** – Appell Ċivili deċiż fl-1 ta' Ġunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I paġna 685 u 805; "Innocenzo***

***Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (Appell – 4 ta' Diċembru 1957); **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Ġunju 1992, u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell deċiż fl-14 ta' April 1997).*

*Huwa pero' importanti li filwaqt li wieħed jissottolineja li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009** u għalhekk **illum** għandhom valur relattiv ħafna, il-kawża li għandha quddiemha l-Qorti ġiet istiwita fl-2006 u allura il-prinċipji hemm indikati għandhom ċerta rilevanza għall-vertenza odjerna. **Dan l-artiklu li allura ma japplikax għal din il-kawża, jgħid fost affarijiet oħra illi:***

"Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-kaz ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'."

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti.

Illi **fit-tieni lok**, il-konvenuti għamlu talba biex jissejjaħ fil-kawża Spiridione Camilleri liema talba ġja' ġiet miċħuda skont il-provvediment tat-22 ta' April 2009 (fol 33):

"Din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex hemm bżonn jiġi msejjaħ fil-kawża l-imsemmi Camilleri għaliex ġja' rriżulta li l-konvenuti qed jabitaw fil-fond in kwistjoni u allura kawża ta' żgumbrament hemm lok li jwieġbu għaliha huma biss u mhux din il-persuna – naturalment salv kull reklam li jista' jkollhom il-konvenuti fil-konfront tiegħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad it-talba tal-konvenuti biex jissejjaħ fil-kawża Spiridione Camilleri.

L-ispejjeż ta' dan l-inċident a kariku tal-konvenuta Fenech.*"*

Illi **fit-tielet lok**, il-konvenuti eċċepew illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo.* Għal dan il-għan l-atturi ppreżentaw id-dokumenti appożiti sabiex jistabbilixxu l-fond *de quo* ġie għandhom permezz ta' wirt.

Illi dan kif inhu dokumentat fis-segwenti atti:

Dok. 'A' (fol 37) kopja tad-denunzja ta' Salvino Lanzon li miet fl-14 ta' Jannar 1972, fejn jirriżulta illi huwa kellu n-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni. L-imsemmi Salvino Lanzon miet testat skont testment *unica charta* ma' martu Maria Carmela Lanzon, illum mejta, fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bonello tal-14 ta' April 1960 [Dok. 'B' fol 60], li permezz tal-istess innomina bħala eredi universali tiegħu liż-żewġ uliedu Carmen u Peter aħwa Lanzon, indaqs u indiviżament bejniethom, it-tnejn atturi; kopja tal-kuntratt *causa mortis* ta' Maria Carmela *sive* Lina Zarb Adami, fl-atti tan-Nutar Dr Christina Saydon tas-16 ta' Jannar 2003 [Dok. 'C' fol 62], fejn jirriżulta li hija kellha nofs indiviż rimanenti tal-imsemmi fond. L-imsemmija Maria Carmela *sive* Lina Zarb Adami mietet fl-24 ta' Frar 2000 testata skont żewġ testmenti, wieħed *unica charta* ma' żewġha Godfrey Zarb Adami li miet qabilha fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia tal-11 ta' Diċembru 1971 [Dok. 'D' fol 68]; u l-ieħor weħidha fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Saydon tas-7 ta' Mejju 1978 [Dok. 'E' fol 73] fejn hija ħalliet bħala eredi universali tagħha lil ħames (5) uliedha, kollha atturi, u ċjoe' Dr Mercedes Schembri Wismayer, Tabib Dr Geoffrey, Spiżjar Dr Maurice, Professur Noel, Tabib Joseph, aħwa Zarb Adami, indaqs u ndiviżament bejniethom.

Illi *inoltre* permezz ta' affidavit (Dok. 'GZA1' fol 156) Dr Geoffrey Zarb Adami kkonferma illi huwa werriet flimkien mal-

erba' ħutu ta' nofs il-fond 5 Alley 1, East Street, Żejtun mingħand ommhom Marie Carmelo Zarb Adami nee' Lanzon. Ikkonferma illi l-werrieta l-oħra huma Dr Mercedes Schembri Wismayer, Dr. Maurice Zarb Adami, Prof. Noel Zarb Adami u Dr Joseph Zarb Adami.

Illi din il-Qorti hija għalhekk sodisdatta illi l-atturi għandhom titolu legali validu fuq il-fond *de quo* u għalhekk qiegħda tiċħad it-tielet eċċezzjoni konvenuta.

Illi **fir-raba' lok**, il-konvenuti eċċepew illi l-konvenuta Carmen Ellul ma hijiex leġittimu kontradittur f'dina l-kawża u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li hi ma hijiex detentriċi tal-fond *de quo*. Il-konvenuta l-oħra, Graziella Fenech tixhed kif ġej f'dan ir-rigward (fol 24):

"Qorti: Toqgħod miegħek oħtok jiġifieri?

Xhud: Le, oħti toqgħod għaliha. Imma anke kitbuha lil oħti għax għamlet jumejn meta mietli r-raġel.

Qorti: Din Carmel Ellul?

Xhud: Eħe.

Qorti: Pero' ma toqgħodx hemm jiġifieri?

Xhud: Le, ma toqgħodx hemm, għandha darha, hemm qiegħda d-dar oħti jiġifieri. U daqshekk, ġew dawn u mbagħad għamluli l-kawża."

Illi jidher li ma ġiex pruvat illi l-konvenuta, Carmen Ellul ma kenitx tgħix b'mod permanenti fil-fond *de quo,* u fil-fatt irriżulta li hija kellha darha f'post ieħor. Għaldaqstant il-Qorti tilqa' r-raba'

eċċezzjoni konvenuta u tillibera limitatament lill-konvenuta Carmen Ellul mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi **fil-ħames lok**, il-konvenuta Graziella Fenech eċċepiet illi hija għanda titolu validu ta' kera fuq il-fond *de quo*. Il-konvenuta fix-xhieda tagħha [fol 24] tagħmel referenza għall-ktieb ta' kera (liema ktieb pero' ma jidhirx li ġie esebit in atti). Da parti tagħhom l-atturi esebew [Dok. 'ZA1' (fol 11-12)] kopji ta' riċevuti li allegatament inħarġu lil Emanuel Fenech (ir-raġel ta' Graziella Fenech, illum mejjet) minn Spiridiona Camilleri li kienet sa mewtha nkwilina tal-fond *de quo*. L-atturi rrilevaw li huma qatt ma ħarġu riċevuti lill-intimati u li sa ftit qabel il-ftuħ tal-kawża odjerna ma kenux jafu b'dawn ir-riċevuti li ġew mgħoddija lilhom mill-intimati qabel il-ftuħ ta' din il-kawża. Spiridione Camilleri (fol 101) esebixxa l-kotba taċ-ċens li juru riċevuti li nħarġu fuq ismu. Il-fond *de quo* kien mikri liz-zija tal-istess Spiridione Camilleri, Sira Camilleri iżda ma jidhirx illi kien hemm xi parentela bejnha u bejn il-konvenuta, Graziella Fenech (fol 93 sa 95):

"Qorti: *Graziella Fenech tiġi minnek?*

Xhud: *Le.*

Qorti: *Ma tiġix minnek u lanqas miz-zija ma tiġi.*

Xhud: *Ma jidhirlix li tiġi miz-zija.*

Qorti: *Allura inti z-zija kienet tħallas iċ-ċens jew ma nafx min?*

Xhud: *Eħe, eħe*

….

Qorti: *U lil min kont tħallas?*

Xhud: *Lill-aħwa Zarb Adami.*

Qorti: *Wara li mietet iz-zija, bqajt tħallas il-kera inti jew Graziella kienet tagħti l-kera lilek u ma ħallast xejn?*

Xhud: *Le jien kont inħallas iċ-ċens, kont inħallasha pero' mbagħad finalment iddeċidejt li ma nżommux, ma kellix għalfejn inżommu u tkellimt mas-sidien, għidtilhom x'hemm u m'hemmx u mbagħad iddeċidew huma hux x'jagħmlu u x'ma jagħmlux.*

Qorti: *Imma inti xi darba ħallast il-kera wara li mietet iz-zija?*

Xhud: *Iva.*

Qorti: *Sentejn.*

Xhud: *Eħe xi sentejn, jekk kien għal mitt sena.*

Qorti: *Issa Graziella baqgħet ittik il-kera wara?*

Xhud: *Imma mbagħad m'aċċettajthiex, imbagħad għidtilha le, imbagħad ittihom lil sid il-kera."*

Illi jidher illi għalkemm il-konvenuta, Graziella Fenech kienet tħallas kera lil Spiridione Camilleri hija qatt ma kienet ġiet rikonoxxuta mill-atturi, illi addirittura lanqas biss ma kienu jafu x'qed jiġri mill-fond proprjeta' tagħhom.

Illi għaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi ppruvaw il-provenjenza tal-fond *de quo* u li jappartjeni lilhom tramite wirt mentri l-konvenuta naqset li tipprova minn fejn jipprovjeni t-titolu legali tagħha li tabita fil-fond *de quo*.

Illi **fis-sitt lok**, il-konvenuti eċċepew illi l-azzjoni attriċi hi perenta *stante* li l-kirja tal-fond *de quo* saret minn ko-pussessur u issa għadda żmien twil minn meta l-atturi saru jafu biha. Il-konvenuti naqsu milli jġibu provi sodisfaċenti f'dan ir-rigward. *Inoltre* lanqas ma speċifikaw liema artikolu tal-liġi tal-preskrizzjoni huma qed jallegaw li huwa applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din il-Qorti mhix qed tilqa' din l-eċċezzjoni.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tillibera lill-konvenuta Carmen Ellul mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet attriċi fl-intier tagħhom.

Għall-fini tal-iżgumbrament qed jiġi prefiss terminu ta' tliet xhur; salv kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-konvenuta Graziella Fenech fir-rigward tal-imsemmi Spiridione Camilleri.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuta Graziella Fenech.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur