BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 40/2014

Paul Gauci, Carmelo Gauci, Rita Buttigieg, Josephine Ellul, u Cathrine Bonaceto

vs

Philip Agius & Sons Limited

Illum, 10 t'April 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi l-esponenti huma sidien ta' art li tinsab biswit Triq L-Imdina Haz-Zebbug, liema art hija mikrija lil intimati versu l-hlas ta Ewro 343 fis-sena pagabbli kull nhar il-15 ta' Awissu, illi l-iskadenza li jmiss tkopri l-perjodu tal-15 ta' Awissu 2014;

Illi s-socjetà intimata welliet u jew issullokat parti minn dina l-art lil terzi, ossia trasferiet l-interessi taghha fuq dina l-art lil terzi persuni u dana kif ser jirrizulta waqt is-smigh ta' dana r-rikors u dana minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi minhabba f'hekk is-socjetà intimata kisret l-kundizzjonijiet tal-kirja u l-esponenti jixtiequ li jirriprendu lura l-pussess ta' l-art propjetà taghhom;

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin minhabba fir-ragunijiet moghtija f'dana l-umli rikors jitolbu lil dana l-Bord li joghgbu ghar-ragunijiet moghtija jiddikjara li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u b'hekk jordna l-izgumbrament tal-intimati minn l-imsemmija art sabiex b'hekk l-esponenti jkunu jistghu jirriprendu l-istess wara li jinghata zmien qasir u perentorju.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament giet iccitata socjetà b'ohra, stante li s-socjetà inkwilina jisimha "Ph. Agius & Sons Holdings Limited" u mhux "Philip Agius & Sons Limited";

2. Illi in oltre, izda dejjem *in linea* preliminari, ir-rikorrenti ghandhom qabel xejn igibu prova tat-titolu taghhom *qua* sidien;

3. Illi fil-mertu it-talbiet tar-rikorrenti huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt, li ghalhekk qeghdin jigu respinti bil-qawwa kollha, stante li l-eccipjenti la welliet, la ssullokat

u l-anqas ma ttrasferiet lil terzi xi parti mill-art *de quo* jew l-interessi taghha fl-istess art, b'mod li kissret il-kundizzjonijiet lokatizji, kif qieghed jigi allegat;

4. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi fis-seduta tal-31 t'Ottubru 2016, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu li s-socjetà intimata tigi dikjarata li kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u konsegwentament tigi zgumbrata mill-art lilha mikrija.

Illi s-socjetà intimata teccepixxi li giet imharrka socjetà b'ohra, li r-rikorrenti ghandhom jgibu prova tat-titolu u tichad li kisret xi kundizzjoni tal-kirja.

Illi l-provi prodotti fil-kawza quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba numru 3/2007 fl-ismijiet Filippa Gauci vs Mario Agius ghandhom japplikaw ukoll fil-kawza odjerna, stante illi fuq talba tar-rikorrenti l-atti ta' dik il-kawza gew allegati ma' dan ir-rikors.

Illi rigward l-ewwel eccezzjoni fl-iskrittura tal-kirja esebita a folio 14 tal-process rikors numru 3/2007 Mario Agius kien qed jidher "f'isem Philip Agius & Sons Ltd". In oltre fl-affidavit tieghu markat MA1, a folio 18 tal-process, Mario Agius jghid li "huwa direttur tal-kumpanija Ph Agius & Sons Holdings Limited (li qabel kienet Philip Agius & Sons Limited)". Illi ghalhekk mill-istess dokument u mill-imsemmi affidavit jirrizulta li Agius kien qed jidher ghal Philip Agius & Sons Limited u ghall-ebda kumpanija ohra. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, Filippa Gauci fix-xhieda taghha a folio 17 tal-process rikors numru 3/2007 tikkonferma bil-gurament taghha illi hija ghandha bicca raba' f'Mdina Road, Hal Qormi. Din id-dikjarazzjoni guramentata ta' Filippa Gauci dwar it-titlu taghha ma giet kontradetta bl-ebda mod mis-socjetà intimata. Konsegwentament din it-tieni eccezzjoni qeghda wkoll tigi michuda.

Illi fil-mertu mill-provi prodotti jirrizulta ampjament illi s-socjetà intimata trasferiet id-drittijiet taghha tal-kera fuq l-imsemmija art lil terzi u cioè lil Carmel Dimech illi ghandu 'showroom' tal-karozzi fl-istess triq faccata tal-istess art. Dan jirrizulta mhux biss mix-xhieda tar-rikorrenti u mir-ritratti prodotti minnhom a folio 15 u a folio 24 tal-process rikors numru 3/2007, liema ritratti jidher li gew mehuda fi zminijiet differenti. Izda jirrizulta wkoll mill-istess xhieda tas-socjetà intimata li tghid li dan Dimech dahal fl-art minghajr kunsens taghha. Dan però huwa inverosimili stante illi l-istess terz mhux biss dahal fl-art izda hu jew l-istess socjetà intimata biddel l-istess art ghall-uzu tieghu billi sahansitra tefa' konkos u materjal fiha sabiex jaghmel l-art konvenjenti ghall-uzu li ried jaghmel minnha u cioè jesebixxi fiha vetturi ghall-bejgh.

Illi l-inkwilin huwa obbligat li jzomm il-haga mikrija lilu fl-istat li s-sid krieha lilu u mhux biss izda l-uzu li jsir minn dik il-haga huwa tieghu u ma jistax jghaddih lil haddiehor minghajr il-kunsens tas-sid. Inkella jaqa' fis-sanzjoni tal-ligi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord iqis illi r-rikorrenti pruvaw ampjament il-kawza taghhom.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lis-socjetà intimata u lis-socjetà successur taghha Ph. Agius & Sons Holdings Limited tizgombra mill-imsemmija art fi zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tas-socjetà intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur