BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors guramentat numru 131/2010

Paul Bugeja (K.I. 162438M)

Vs

William Bugeja (K.I. 595863M)

Illum 27 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata hamsa (5) t'Awwissu tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, ir-rikorrent ta u ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-intimat li bl-istess titolu ta' lokazzjoni accetta, il-fond urban bl-isem Hompesch Farm, fi Triq il-Hlas, Hal Qormi, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura fuq imsemmija;

2. Illi l-perjodu tal-kirja gie stipulat bhala dak ta' tmintax (18)-il xahar, liema perjodu kien jibda jiddekorri mill-hamsa (5) t'Awwissu elfejn u sitta (2006) u dan versu l-kera ta' hmistax-il lira (Lm15) kuljum, ekwivalenti ghal erbgha u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu tal-ewro (€34.94);

3. Illi wara li ghadda t-terminu originali ta' tmintax (18)-il xahar, il-kirja baqghet tiggedded ai termini tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi permezz t'ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, ir-rikorrent ta avviz lill-intimat ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi tali kirja kienet ser tigi terminata nhar l-erbgha (4) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u permezz tal-istess ittra gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmija fond lokat minn dik id-data;

5. Illi minkejja tali interpellanza, l-intimat naqas milli jizgombra mill-fond lokat;

6. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment;

7. Illi fil-fehma tar-rikorrent, l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

8. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, jghid il-konvenut ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jiddeciedi billi:

1. Jipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond urban bl-isem Hompesch Farm, fi Triq il-Hlas, Hal Qormi itterminat;

3. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jizgombra mill-fond fuq imsemmi u jghaddi l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010) kontra l-intimat li hu minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2010, "Il-Bord wara li sema' lill-partijiet, jiddikjara li l-intimat ghandu eccezzjonijiet xi jressaq u ghalhekk jakkordalu zmien 21 jum ghar-risposta".

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jehtieglu jipprova l-interess guridiku tieghu sabiex jipproponi din l-azzjoni stante li hu mhuwiex l-uniku proprjetarju tal-fond de quo;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-lokazzjoni tal-fond de quo qatt ma ntemmet, u l-kirja ghadha viggenti u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fil-21 ta' Marzu 2011, ir-rikorrenti ddikjara li m'ghandux aktar provi.

Ra illi fis-seduta tal-05 ta' Marzu 2012, wara l-kontro-ezami tar-rikorrent, l-intimat talab li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri u l-Bord awtorizza lill-intimat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fid-09 ta' Marzu 2012, l-intimat ressaq risposta ulterjuri tieghu fejn eccepixxa ulterjorment:

1. In-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra s-sentenza preliminari tieghu tal-14 ta' Marzu 2016 dwar l-eccezzjoni preliminari ulterjuri fejn l-intimat eccepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord rationae materiae.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet dwar il-mertu.

Ra u qies id-dokumenti kollha u provi prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni illi l-kera tal-fond Hompesch Farm, Triq tal-Hlas, Hal Qormi, tterminat kif ukoll illi l-intimat jizgombra mill-istess fond. L-intimat min-naha tieghu jeccepixxi (1) in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrent; (2) li l-kirja qatt ma giet terminata; (3) li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt; (4) eccepixxa ulterjorment l-inkompetenza rationae materiae tal-Bord odjern.

Illi rigward l-ewwel eccezzjoni l-intimat jghid li r-rikorrent irid jipprova l-interess guridiku tieghu. Jissottometti li se mai l-kawza kellha tigi istitwita ukoll minn mart ir-rikorrenti. Din is-sottomissjoni aktar ghandha mill-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju milli tirrispekkja l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku. Rigward dak sottomess huwa

principipju elementari illi parti li tkun mizzewga ghandha tistitwixxi l-kawza f'isem ukoll tal-parti l-ohra fiz-zwieg u dan biex il-gudizzju jkun integru. Fin-nuqqas ghandu jgib prova li seta' jistitwixxi l-kawza f'ismu biss bhal f'kazijiet fejn il-proprjetà jew id-dritt ikun wiehed parafernali. Fil-kawza odjerna r-rikorrent ma gab l-ebda prova dwar dan u ghalhekk li kieku l-eccezzjoni kienet dwar in-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju, din kienet tirnexxi. Però l-intimat ghamel biss sottomissjoni dwar dan u mhux ukoll eccezzjoni.

L-eccezzjoni tal-intimat hija n-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrent. L-interess guridiku huwa pruvat b'erba' elementi rikjesti mil-ligi. L-interess irid ikun dirett u personali, legittimu, reali u attwali. Fil-kawza odjerna r-rikorrent ma gab l-ebda prova dwar l-interess guridiku tieghu li jistitwixxi l-kawza odjerna. Ir-rikorrent bl-ebda mod u manjiera ma pprova x'inhu l-interess guridiku tieghu. Lanqas biss ressaq il-kuntratt tal-akkwist tal-imsemmija proprjetà biex juri li l-proprjetà hija tieghu u ghalhekk ghandu interess jew inkella xi kuntratt iehor li jaghtih xi jedd fuq l-imsemmija proprjeta u mhux biss izda wkoll il-jedd li jikri l-istess proprjetà lil terzi.

Fil-kawza **John Muscat u Erminia Roberta sive Roberta Buttigieg ghal kull interess li jista' jkollha vs Rachelle Buttigieg u Gaston Buttigieg u Paul Camilleri ghal kull interess li jista' jkollhom,** Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 27/03/1990, il-Qorti enuncjat l-elementi li jikkomponu l-interess guridiku: "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu; b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni

popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur. Il-Qorti sabet illi l-attrici ma kellhiex interess guridiku biex tistiwixxi l-azzjoni u b'hekk cahdet it-talbiet taghha.

Dan il-principju gie enuncjat f'diversi kawzi ohra: **Cit. 828/1988/1 Pace Cecil Pro Et Noe vs Bonello Emanuel A. Pro Et Noe**, Qorti Tal-Appell Civili (Superjuri), deciza 24 ta' Settembru 2004, **Cit. 628/2003 Mangion Alex vs Cilia Pisani Anthony noe**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 20 ta' Mejju 2004; **Cit. 1637/1998/1 Improved Design Limited vs Grima Antoine** Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 04 ta' Marzu 2004; **Cit. 621/2001/1 Formosa Gauci Agatha vs Lanfranco Francis Dr. Et** Qorti Tal-Appell Civili (Superjuri), deciza 28 ta' Novembru 2003; **Cit. 1647/1999/1 Sammut John Mary vs Fenech Emanuel**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 29 ta' Ottubru 2003; **Cit. 878/2000/1 Edrichton Estates Ltd vs Munro Philipps & Company Ltd**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 02 ta' Ottubru 2003; **Cit. 994/1993/1 Barbara Tarcisio vs Azzopardi Emanuel et,** Prim Awla tal-Qorti Civili, 28 ta' Marzu 2003; **Cit. 38/2001/1 Brincat Kenneth vs Avukat Generali et**, Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), deciza 10 ta' Jannar 2003; **Cit. 975/1995/1 Scerri Saviour et vs Farrugia Salvu et**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 01 ta' Ottubru 2002; **Cit. 110/1992/1 Attard Lawrence noe vs Manche' Sergio et**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 12 ta' Lulju 2002; **Cit. 621/2001/1 Formosa Gauci Agatha sive Agathina vs Lanfranco Avv. Dr. Francis et**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 28 ta'

Frar 2002; **Cit. 803/1994/1 Laferla Joseph et vs Attard Carmelo Sive Charles et noe**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 30 ta' Jannar 2002, **Cit. 2538/2000/1 Attard Anna et noe vs Abela Rev. Patri Serafin noe et**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 12 ta' Dicembru 2001; **Cit. 2225/1995/1 Micallef Carmelo vs Pisani Paul**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 12 ta' Lulju 2001; C**it. 851/2000/1 UCIM Company Ltd vs Martin Nathan**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 17 ta' Jannar 2001.

Ghalhekk li jinghad fl-affidavit tar-rikorrent a folio 16 tal-process u f'dak ta' bintu a folio 26 tal-process, illi huwa proprjetarju ma hux bizzejjed biex ir-rikorrent jipprova l-interess guridiku tieghu meta l-intimat ghamel din l-eccezzjoni. Kien jinkombi lir-rikorrent li jgib il-prova tal-interess guridiku tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni mressqa mill-intimat u konsegwentament jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur