QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-Gimgha, 11 ta' Ottubru, 2019

Appell numru: 175/2018/1
Wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera
datata 12 ta' Frar, 2019

Paul Vella, George Vella u Amelia Vella bhala uzufruttwarja

vs.

Maria Concetta Azzopardi u A.A. Foods Imports Ltd

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera ta' nhar it-12 ta' Frar, 2019. Il-fatti tal-appell odjern huma s-segwenti:

i. Illi permezz ta' skrittura datata 18 ta' April, 1995 Amelia u ohtha Anna sive Netta Vella bhala sidien ghaddew b'titolu ta' kera lil Anthony Azzopardi l-fond bin-numru sbatax (17) fi Triq il-Mithna, Qormi, Malta u dana sabiex jintuza bhala mahzen ghan-negozju tieghu. Din il-lokazzjoni kienet bil-kera ta' tlett elef seba' mija u tmienja u erbghin Ewro u tnejn u sebghin centezmi (€3748.72) fis-sena, u li tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem u suggetta ghal diversi kundizzjonijiet ohra

kollha elenkati fl-istess skrittura (ara skrittura a fol. 13 u fol. 14 tal-process).

ii. Illi permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 1756/18 datata 18 ta' Mejju, 2018 (a fol. 7 u fol. 8 tal-process) l-appellati Paul Vella, George Vella u Amelia Vella bhala usufruttwarja avzaw lill-appellanta Maria Concetta Azzopardi li l-kirja ma kinitx ser tiggedded wara s-17 ta' Ottubru, 2018 u sabiex tivvaka mill-imsemmi mahzen u tirritorna c-cwievet sas-17 ta' Ottubru, 2018.

   Permezz tal-istess ittra ufficcjali Maria Concetta Azzopardi giet ukoll infurmata li skont il-mittenti hija kisret wahda mill-kundizzjonijiet tal-kera peress li l-istess issollukat u/jew cediet parti mill-kirja tal-fond lill-A.A. Foods Imports Ltd (C59029). A.A. Foods Imports Ltd (C59029) giet ukoll interpellata sabiex immedjatament tivvaka mill-imsemmi fond.

iii. Illi permezz ta' rikors prezentat nhar id-29 ta' Ottubru, 2018 a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-appellati talbu lil Qorti sabiex jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess vakanti tal-mahzen bin-numru 53 gia bin-numru 17 fi Triq il-Mithna, Qormi, Malta. Ir-rikorrenti llum appellati ppremettew li l-intimati appellanti ma kellhom l-ebda difiza xi jressqu kontra t-talba taghhom u ghalhekk talbu li r-rikors jigi trattat bil-procedura sommarja.

iv. Illi r-rikors gie appuntata ghal nhar it-12 ta' Frar, 2019 fejn il-Qorti qieset li l-intimati appellanti ma rnexxilhomx jippruvaw illi ghandhom, fuq bazi *prima facie* difiza x'jaghtu u cahdet it-talba tal-intimati li jintavolaw risposta w'ghaddiet ghad-decizjoni.

Il-Bord għadda sabiex iddecieda l-kawża billi laqa' t-talba tal-atturi appellati bl-ispejjeż kontra l-intimati appellanti.

2. Illi l-Bord permezz tad-deċiżjoni tiegħu tat-12 ta' Frar, 2019 fid-deċiżjoni tiegħu sostna kif isegwi:

"Illi mill-atti jirriżulta li l-fond inkwistjoni kien mikri lill-intimata permezz ta' skrittura tat-18 ta' April 1995.

Illi r-rikorrenti sostnew li t-terminu lokatizju miftiehem skada u li l-kera kienet qegħdha tiġġedded kull sitt xhur billi l-kera baqgħet tiġi aċċettata. Biss pero' r-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali li permezz tagħha taw il-congedo lill-intimata, liema ittra ġiet debitament notifikata.

Min-naħa tagħhom l-intimati jsostnu li t-terminu għadu għaddej u dan billi hija kirja kummerċjali u għandhom dritt jibqgħu fil-fond sas-sena 2028 u dan invista li mhux minnu li t-terminu lokatizju kien għal sittax-il sena. Dan l-argument ġie bbażat fuq klawsola (d) tal-istess skrittura li taqra: "Mill-għeluq tal-ħmistax il-sena 'l quddiem il-kera jogħla skont l-indiċi ta' inflazzjoni ippubblikat mill-Gvern għall-finijiet tal-Att 23 tal-1979".

Illi l-Bord jirreferi għall-klawsola numru 1 fejn fil-fehma tiegħu ġie miftiehem b'mod ċar li l-perjodu lokatizju kien ta' sittax-il sena dekoribbli mill-15 ta' April 1995 u l-klawsola (d) ma tbiddel xejn minn dan.

Għal dawn il-motivi l-Bord ċaħad it-talba tal-intimati li jippreżentaw risposta.

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ai fini ta' żgumbrament jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni fi żmien perentorju ta' xahrejn.

Bl-ispejjez kontra l-intimati."

3. Illi l-intimati hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u kien ghalhekk li ntavolaw appell nhar il-20 ta' Frar, 2019. Permezz tal-imsemmi appell jidher li ghalkemm mhux numerati bhala aggravji, l-appellanti ressqu fis-sustanza zewg (2) aggravji kif isegwi:

i. Illi l-iskrittura ta' kera hija datata 18 ta' April, 1995 jigifieri qabel ma dahlet fis-sehh il-ligi datata 1 ta' Gunju, 1995 b'dan li tapplika l-ligi l-antika.

   L-appellanti jsostnu li fl-iskrittura tat-18 ta' April, 1995 hemm indikat il-perijodu ta' sittax (16)-il sena madanakollu fl-istess skrittura fl-artikolu 2(d) hemm indikat li fl-gheluq il-hmistax (15)-il sena l-kera tibda toghla skont l-indici ta' inflazzjoni. Ghalhekk jigi sottomess li l-kera kienet ser toghla fl-ahhar tas-sena bl-intendiment li l-lokazzjoni kienet ser tibqa' vigenti u b'hekk ghas-snin ta' wara tibqa' toghla skont l-indici ta' inflazzjoni;

   Isostnu li ghandha tinghata lejn l-Att X tal-2009 b'mod specjali l-Artikolu 1531 (i) stante li dan il-fond kien qieghed jinkera ghal skop kummercjali u jintuza bhala mahzen u tenut kont li l-fond gie mikri qabel l-1 ta' Gunju, 2008 huwa baqa' jiggedded awtomatikament u ghalhekk huwa meqjus bhala wiehed indeterminat u b'hekk jigi li jintemm fi zmien ghoxrin sena li jibdew ghaddejjin mill-1 ta' Gunju, 2008. Li kieku mhux hekk ma kien jissemma' xejn dwar l-awment tas-snin tal-kera;

ii. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jsostnu li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma tatx l-opportunita' lill-appellanti li jixhdu u jispjegaw il-posizzjoni dwar it-tigdid awtomatiku hekk skont l-artikolu 2 sub-artikolu (d) tal-iskrittura.

4. Illi l-appellati wiegbu ghal dan l-appell billi sostnew li d-decizjoni hija wahda ekwa u gusta u timmerita li tigi kkonfermata.

L-appellati ttrattaw dawn l-aggravji bil-mod segwenti:

i. Illi d-disposizzjonijiet ta' l-Att X ta' l-2009 dahlu fis-sehh fl-1 ta' Jannar, 2010 u ghalhekk il-kuntratt ta' kera kien ghadu fil-perijodu originali tieghu peress li kien jiskadi sittax (16)-il sena wara l-iffirmar tieghu u cioe' fil-14 ta' April, 2011.

   Ghalhekk il-ligi applikabbli hija t-tieni proviso ta' l-Artikolu 1531 I.

ii. Jirrispondu in oltre li la darba t-terminu originali kien jaghlaq fil-14 ta' April, 2011 bl-ebda mod ma kellhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jirrigwardjaw it-tigdid awtomatiku tal-kera.

   L-appellati jsostnu li l-argument ta' l-appellanti fejn jittentaw jinterpretaw li t-terminu tal-kirja kellha tmur oltre l-14 ta' April, 2011, ghas-semplici raguni li fil-kuntratt tal-kera hemm indikat li wara l-hmistax (15)-il sena l-kera ghandha toghla skont l-indici ta' l-inflazzjoni huwa bla bazi u ma taghmel l-ebda sens legali u dana peress li fl-ewwel lok dik iz-zieda kienet qeghdha tirreferi ghall-ahhar sena peress li l-kera originali kienet ta' sittax (16)-il sena u fit-tieni lok meta gie ffirmat il-kuntratt d-disposizzjonijiet tal-Att XXXI ta' l-1995 kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh stante li dawn dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju, 1995 u ghalhekk kien ghad hemm ir-retroxena legali li terminu seta' jiggedded awtomatikament ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

iii. L-appellati jargumentaw li gialadarba l-appellanti thallew fil-pussess wara t-terminu originali u cioe' wara l-14 ta' April,

2011 il-kera bdiet tigi mgedda tacitament ai termini tal-Artikolu 1536 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-appellati setghu jibghatu l-kongedo kif fil-fatt ghamlu.

iv. Konsegwentament jinsistu li mhux minnu li l-kera kellha tipperdura sa ghoxrin (20) sena mill-ewwel (1) ta' Gunju, 2008.

5. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-appell tal-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2019, rat l-atti kollha u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

Ikkunsidrat:

L-Ewwel aggravju u t-Tieni aggravju

6. Illi fil-kaz odjern *si tratta* minn lokazzjoni regolata bi skrittura datata 18 ta' April, 1995 ta' fond ossia mahzen bin-numru tlieta u hamsin (53), gia bin-numru sbatax (17) fi Triq il-Mithna, Qormi, Malta. L-iskrittura kienet giet iffirmata quddiem l-Avukat Dr Joseph Zammit Maempel bhala xhud tal-firem u identita' u tinkorpora numru ta' kundizzjonijiet. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-artikolu 1525 (3) tal-Kodici Civili li jiddefinixxi x'inhu fond kummercjali kif isegwi:

> *'"fond kummercjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività ghal skopijiet ta' qligh u fost ohrajn jinkludi, ufficcju, klinika, fond mikri ghall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, postha fis-suq, mahzen u fond b'licenzja ghall-bejgh ta' oggetti, imbejjed, spiriti jew hwejjeg ta' ikel jew ta' xorb, sala ghal rapprezentazzjoni jew fond iehor principalment uzat ghal xi arti, sengha jew professjoni: . . .'*

Il-kaz odjern jitratta fond kummercjali ossia mahzen li originarjament kien inkera minn certu Anthony Azzopardi sabiex jaghmel uzu minnu ghan-negozju tieghu kif appozitament dikjarat fl-iskrittura in kwistjoni. Kif sussegwentament ghadda f'idejn l-appellanta Maria Concetta Azzopardi ma jirrizultax mill-atti u ghall-precizjoni lanqas ma gie ssollevat xejn dwar dan il-fatt.

7. Fil-kaz in ezami peress li l-ftehim ta' kera gie ffirmat qabel l-1 ta' Gunju, 1995 din il-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 1531B tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> 'Ghall-kirja li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, ghandha tibqa' tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, hekk izda li mill-1 ta' Jannar, 2010 ghandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.'

Jikkonsegwi li l-artikoli rilevanti ghall-kaz taghna huma l-artikoli 1531D u l-proviso tal-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-artikolu 1531I jipprovdi s-segwenti:

> *'Fil-kaz ta' fond kummercjali mikri qabel l-1 ta' Gunju, 1995, bhala inkwilin ghandha tigi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Gunju, 2008 kif ukoll il-konjugi tieghu jekk jghixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tieghu li jkunu jigu minnu mid-demm jew biz-zwieg sal-grad ta' kugini nklussivament:*
>
> *Izda l-kera ta' fond kummercjali li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995 ghandu f'kull kaz jintemm fi zmien ghoxrin sena li jibdew jghaddu mill-1 ta' Gunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula zmien determinat.* ***Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Gunju, 1995 tkun moghtija ghal zmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun ghadu ghaddej iz-zmien originali di***

fermo jew di rispetto u ma tkunx ghadha giet imgedda awtomatikament bil-ligi, allura f'dak il-kaz ghandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. *Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u li jibqa' jiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, ghandu jigi meqjus daqs li kieku hu wiehed ghal zmien indeterminat u b'hekk jigi jintemm fi zmien ghoxrin sena li jibdew ghaddejjin mill-1 ta' Gunju, 2008.* (emfazi mizjuda mill-Qorti)

Hemm imbaghad l-Artikolu 1531D li jitratta dwar il-hlasijiet dovuti ghall-kera ta' fondijiet kummercjali li jipprovdi dan li gej:

(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwa li u jibqa' jigi mizjud mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta' kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkommodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-kaz ta' fond kummercjali, jekk kien hemm ftehim ghal zjidiet perjodici bejn il-partijiet, dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Izda, barra mill-kazijiet fejn iz-zjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tigi applikata z-zjieda kif proposta hawn qabel ghall- fondi kummercjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibghuta lil sid il-kera jew lil wiehed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jaghti pre-avviz ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun ghal zmien definit. (emfazi tal-Qorti)

8. Illi l-appellanti fl-aggravji taghhom qeghdin jargumentaw li peress li fil-klawsola bin-numru 2 ittra (d) tal-iskrittura tat-18 ta' April, 1995 gie miftiehem li *'(d) Mill-gheluq tal-hmistax il-sena 'l quddiem il-kera joghla skont l-indici ta' l-inflazzjoni ppubblikat mill-Gvern ghall-finijiet tal-Att 23 tal-1979'* dan ifisser li l-kera hija wahda ghal zmien indeterminat w'ghalhekk ghandha tintemm wara li jiddekorru l-ghoxrin (20) sena mill-1 ta' Gunju 2008.

Illi minn analizi tal-atti kollha din il-Qorti tiddikjara li ma taqbilx mal-argument tal-appellanti u dan stante li l-klawsola 2 bl-ittra (d) ghandha tittiehed fil-kuntest kollu tal-ftehim in kwistjoni sabiex b'hekk johrog car l-intenzjoni tal-istess klawsola. Fil-fatt jirrizulta li fl-istess klawzola numru 2 il-partijiet ftehmu wkoll ir-rata tal-kera applikabbli ghall-ewwel tliet snin tal-kirja (2a), ghas-sitt snin susegwenti (2b), ghas-sitt snin sussegwenti sas-sena 2015 (2c) u fis-sub-artikolu (d) ftehmu dwar ir-rata ta' kera applikabbli ghas-sittax-il-sena. Fil-fatt dawn is-sub-artikolu kollha jipprovdu metodu dwar kif ghandha toghla l-kera fil-perjodu partikolari ndikat fil-kaz tat-2 (d) huwa car li din tapplika ghas-sittax-il sena.

L-artikolu 2 isegwi l-artikolu 1 li jaghmilha cara li l-perjodu ta' kera li kien qed jigi miftiehem bejn il-partijiet kien dak ta' sittax-il sena kif isegwi:

'1. Ghall-perijodu ta' sittax (16) il-sena dekoribbli mill-15 ta' April 1995 b'dan pero' illi l-Inkwilin jista' jinhall f'kull zmien billi jaghti tliet (3) xhur avviz lis-Sidien.'.

Ghalhekk gialadarba jirrizulta li: l-kirja in kwistjoni giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, li l-partijiet ftehmu dwar zmien determinat tal-lokazzjoni fejn fil-kaz odjern kien dak ta' sittax (16)-il sena u li la darba jirrizulta li fl-1 ta' Jannar, 2010 il-lokazzjoni kienet ghadha ghaddejja fiz-zmien originali taghha – partikolarment fil-hmistax-il sena taghha; isegwi li l-appellati legalment ghandhom ragun fejn isostnu li bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jitqies li l-kirja in kwistjoni kienet f'dak iz-zmien qed tigi mgedda awtomatikament kif tirrikjedi l-ligi sabiex japplikaw l-ghoxrin sena mis-sena 2008 u li ghalhekk ghall-kaz odjern japplika l-proviso tal-artikolu 1531I u l-artikolu 1536 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra:

(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:

Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda.

(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010.'

Jirrizulta ghalhekk, li wara l-iskadenza tat-terminu originali ta' sittax-il sena ta' kera, ai termini tal-ligi hawn fuq ikwotata l-kirja in kwistjoni kienet qed tigi mgedda kull darba ghall-perjodu ta' sitt xhur u dan stante li hekk kienu dovuti l-pagamenti skont l-istess kirja. Jirrizulta wkoll allura li l-appellati setghu legalment jaghtu l-*congedo* lill-appellati kif fil-fatt ghamlu permezz tal-ittra ufficjali bin-numru 1756/18 datata 18 ta' Mejju, 2018 esebita fl-atti.

Il-Qorti ghalhekk tqis li dan l-aggravju mqajjem da parti tal-appellanti mhux gjustifikat u ser jigi michud

9. Illi t-tieni aggravju jitratta l-ilment tal-appellanti li l-Bord m'awtorizzax lill-appellanti jixhdu u jispjegaw il-pozizzjoni dwar il-pretensjoni taghhom ta' tigdid awtomatiku tal-iskrittura tat-18 ta' April, 1995.

Illi Qorti tinnota li l-kaz odjern gie prezentat bil-procedura tal-'giljottina' u hija konxja li din hija procedura eccezzjonali hafna u li tidderoga ghall-proceduri ordinarji. Gie osserta mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Agnes Farrugia et -vs- John Hili et** deciza nhar is-6 ta' Ottubru, 2010 kif isegwi:

'Finalment, hu dejjem xieraq li jiġi mfakkar illi "l-proċedura specjali sommarja addottata mill-attur timponi fuq il-Qorti illi fil-kondotta tal-kawża tosserva ċerta kawtela biex ma tippreġudikax bla bżonn id-drittijiet tad-difiża tal-konvenut u tintilef opportunita' shiha biex dan jiddefendi ruhu. Il-liġi tal-proċedura diġa hawn qeghdha tpoggi l-konvenut f'posizzjoni ta' żvantaġġ billi fl-ewwel lok tesiġi l-preżenza fiżika tieghu fil-jum tas-smigh u mbaghad li hu jkun pront bid-difiża tieghu biex jikkonvinċi lill-Qorti li kellu eċċezzjonijiet validi x'jaghti fuq bażi prima facie. F'tali ċirkostanzi, il-Qorti trid toqghod attenta li ma tmurx oltre u taggrava bla bżonn ulterjorment lill-konvenut".

Ara wkoll **Valletta Aluminium and Wrought Iron Works Ltd. -vs- Carmen Grech**, Appell, 08.05.2001 u **La Rosa (Marbles) Ltd. -vs- Marvin Vella**, Appell, 23.04.1999.'

Illi fil-mertu tal-kaz odjern fil-verbal tas-seduta ta' nhar it-12 ta' Frar, 2019 gie verbalizzat kif isegwi:

'...Dr. Martin Fenech ghall-intimati, jitlob illi l-intimati jinghataw id-dritt illi jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom billi ghandhom difiza x'jaghtu. Dr. Martin Fenech ipprezenta Dokument MF, illi ghalkemm

mihijiex awtentikata, madankollu, Dr. Cutajar jista' jiddikjara illi mhux jikkontesta l-awtenticita' taghha.'

Minn ezami ta' dan il-verbal jirrizulta li l-appellanti kulma ghamlu fl-ewwel seduta kien biss li tramite l-avukat taghhom talbu li jigu awtorizzati li jressqu d-difiza taghhom u pprezentaw kopja tal-iskrittura tat-18 ta' April, 1995. Il-Bord sema' wkoll it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet dwar dan il-punt. L-ewwel Qorti dehrilha li fic-cirkustanzi l-appellanti ma rnexxilhomx jippruvaw li kellhom fuq bazi *prima facie* xi difiza x'jaghtu u cahdet it-talba sabiex jigu awtorizzati jipprezentaw risposta. La darba ma gewx awtorizzati jipprezentaw risposta, wisq anqas setghu jigu awtorizzati jixhdu. Din il-Qorti, in vista tal-kontenut tal-ftehim ta' kera koncernat kif gia suespost, kif ukoll in vista ta' dak li tiddetta l-ligi fic-cirkustanzi partikolari tal-kirja odjerna, taqbel perfettament mal-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti li l-intimati appellanti ma ghandhom l-ebda difiza 'prima facie' xi jressqu stante li l-iskrittura hija cara kemm fid-dati kif ukoll fis-sinjifikat u l-applikazzjoni taghha. In oltre, din il-Qorti tqis li t-talba tal-appellanti sabiex iressqu r-risposta taghhom fil-kaz odjern kienet isservi biss sabiex ittawwal inutilment il-kaz u xejn aktar, bl-ghan uniku li l-istess intimati appellanti jkomplu juzaw il-fond in kwistjoni a skapitu tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi wkoll sabiex tichad it-tieni aggravju tal-appellanti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-appell odjern kif isegwi:

(1) Tichad l-aggravji kollha tal-appellanti u konsegwentement tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata tas-12 ta' Frar, 2019.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati kollha mill-intimati appellanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur