BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Francis Ellul (KI 425845M)f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Dominic Ellul li ghandu Passaport Awstraljan numru 880195, Brian Ellul (KI 119675M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' Ann mart Anthony Tonna, Adrian Ellul (KI 413081M), Francis Sultana (KI 297465M), Francesca Ellul (KI 0650650M), Alex Sultana (KI 383568M), Charles Sultana, Marthese Farrugia u Marco Sultana

vs

Emanuel Ellul (KI 770955M) f'ismu proprio u ghan-nom ta' ohtu imsiefra Maria Brincat kif debitament awtorizzat, u Alfreda mart Emanuel Ellul (KI 29056M) ghal kull interess li jista' jkollhom

Rikors Guramentat Numru:140/17JD

Illum 2 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tar-rikorrenti[1] li jaqra hekk :

1. Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji ta' seba' minn disa' parti (7/9) indivizi tal-fondi Manfri, 17 u 19, Triq G. Tragance, Hal Luqa, li huma jikru lill-intimat Emanuel Ellul, bil-kera ta' €294.42 fis-sena ghat-totalita', li jithallsu kull l-1 ta' Frar u kull l-1 ta' Awwissu ta' kull sena.

[1] Fol. 1 sa 4

2. Illi l-intimat Emanuel Ellul huwa proprjetarju ta' nona (1/9) parti indiviza tal-fondi fuq msemmija.

3. Illi l-intimata Maria Brincat hija ukoll ko-proprjetarja ta' nona (1/9) parti ohra indiviza tal-fond msemmi.

4. Illi a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat Emanuel Ellul m'ghandux dritt ghar-renova ta' kirja tas-sehem indiviz tal-fondi fuq msemmija stante illi gialadarba hemm relazzjoni specjali rigwardanti l-uzu u l-godiment ta' dik il-kwota indiviza, l-intimat Ellul ma jistax jitlob l-protezzjoni tal-ligi peress li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta takkorda dan lil kirjiet veri u proprji li din il-ligi kienet mahsuba li tirregola.

5. Illi huwa ben risaput b'sentenzi tal-Qorti tal-Appell, fil-kawza Gloria Beacom et Vs Perit Anthony Spiteri Staines, deciza fil-5 t' Ottubru 1988, fejn gie deciz li mhux guridikament accettabbli li lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond tibqa' tigi hekk rilokata, u dan fuq l-insenjament ta' kawzi ohra decizi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Emanuele Sultana vs Giuseppe Sultana deciza fil-25 ta' Frar 1976, u Victor Licari et vs Kisinschand Mohnani, deciza fl-4 ta' Awwissu 1992.

6. Illi r-rikorrenti taw il-congedo lill-intimat Emanuel Ellul b'ittra ufficjali tas-6 ta' Ottubru 2017.

7. Illi l-intimat sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba taghhom.

8. Illi huwa jaf lilu innifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-ġurament tieghu.

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat wara t-30 ta' Settembru 2017 mill-fondi 17 u 19, Triq G. Tragance, Hal Luqa.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati ikunu kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni ta' seba minn disa (7/9) parti indivizi tal-fondi 17 u 19, Triq G. Tragance, Hal Luqa, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimat ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk wara l-31 ta' Awwissu 2017, a tenur ta' l-istess Liġi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni għalaq, konsegwentement jigi ordnat l-iżgumbrament li għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-ftehim ta' lokazzjoni ta' sehem indiviz mill-fondi fuq msemmija ma holoq l'ebda rapport ta' lokazzjoni rinovabbli bejn il-partijiet izda holoq invece relazzjoni sui generis bejniethom li bih r-rikorrenti cedew biss lill-intimat Emanuel Ellul l-utili ta' kwota komunjoni li ghandu mill-fond de quo.

3. Konsegwentement jigi dikjarat u deciz illi llum l-intimati stante li inghataw preavviz m'ghadhomx intitolati aktar ghall-uzu tal-istess kwota komunjoni mill-fondi msemmija u ghalhekk il-kirja fuq msemmija ghandha tigi terminata.

4. Jillikwida l-arretrati tal-kera fuq is-sehem indiviz taghhom mill-fondi msemmija dovuti mill-intimati lir-rikorrenti mill-1 ta' Frar 2013 sal-eventwali zgumbrament u tillikwida d-danni sal-effetiv żgumbrament.

5. Jikkundanna lill-intimati jhallsu dik is-somma dovuta hekk likwidata mill-1 ta' Frar 2013 sal-eventwali zgumbrament u d-danni sal-effettiv zgumbrament, bl-imghax legali sal-effettiv zgumbrament

6. Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat[2].

Ra li, fl-udjenza tas-6 ta' Dicembru 2017[3], dan il-Bord qies li l-procedura sommarja specjali mhix applikabbli f'dan il-kaz, u ta zmien lis-socjeta' intimata sabiex tipprezenta r-Risposta taghha.

Ra r-Risposta Guramentata tal-intimati[4] li permezz taghha eccepew:

[2] Fol. 5 sa 11
[3] Fol. 15
[4] Fol. 53 sa 54

1. Illi primarjament, ir-rikorrenti kollha jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fondi in kwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici fir-rigward tar-ripreza tal-garage numru 19 Triq Trigance, Luqa, ghandu jigu skartati minn dan il-Bord stante li hemm "res judicata" in forza ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Lulju 2017 mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Francis Ellul pro et noe vs Emanuel Ellul et", Rikors Numru 62/2012, fejn it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza ta' l-imsemmi garage gie michud bl-ispejjez (Ara Dok. "EE1" hawn unit);

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi huma qed jokkupaw il-fondi "de quo" bhala l-unika residenza taghhom b'titolu ta' kera koncess lilhom minn Christina Ellul, omm il-kontendenti Francis, Dominic, Ann Tonna, Emanuel Ellul, u Maria Brincat ahwa Ellul, liema kirja hija wahda protetta bil-ligi u ma tistax tigi terminata b'semplici ittra ufficjali;

4. Illi qed jigi rilevat ukoll illi filwaqt li r-rikorrenti jallegaw li l-ftiehim ta' bejn il-partijiet jikkostitwixxi "cessjoni biss ta' l-utili ta' kwota komunjoni li ghandhom mill-fond de quo u qed jitolbu l-likwidazzjoni u hlas ta' l-arretrati tal-kera li fi kwalunkwe kaz l-istess arretrati tal-kera issa mitluba, kien gie offrut lilhom, minnhom irrifjutat ingustament, ghalhekk l-esponenti kellhom jghaddu ghad-depozitu ta' l-istess permezz tac-Cedola ta' Depozitu numru 2159/2017;

5. Illi wkoll bla pregudizzju ghal dak li ntqal fuq, l-esponenti jgawdu wkoll mil-protezzjoni tal-kirja li ghamlitilhom ohthom Maria Brincat tal-fondi in kwistjoni, liema kirja r-rikorrenti setghaw jattakkaw entro t-terminu ta' xahrejn stipulati fil-ligi izda naqsu li jaghmlu;

6. Illi l-atti tar-Rikors numru 62/2012MV fl-istess ismijiet premessi deciz mil-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Lulju 2017 ghandhom jigu allegati mar-Rikors odjern biex jaghmlu parti ukoll minn dina l-kawza u oltre jigu risparmjati duplikazzjoni ta' xhieda u provi, u telf u zmien;

7. Salv risposta ulterjuri permessa mill-ligi.

Ra d-dokument anness mar-Risposta Guramentata[5].

[5] Fol. 55 sa 60

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mid-difensuri tal-partijiet.

Ra li b'digriet tal-24 ta' Frar 2020[6], dan il-Bord issolleva *ex officio* l-eccezzjoni tal-gudikat fir-rigward tal-mertu ta' din il-kawza minhabba fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza **Francis Ellul pro et noe et vs Emanuel Ellul et** (Rik. Nru. 62/2012) deciza finalment fl-14 ta' Lulju 2017, u ta l-fakulta' lill-partijiet li jressqu l-provi u jaghmlu s-sottomissjonijiet fir-rigward.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet ulterjuri mressqa mid-difensuri tal-partijiet fuq din l-eccezzjoni tal-gudikat.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza bejn membri tal-istess familja, dixxendenti minn Francis Ellul u martu Christine Ellul xebba Demicoli, li mietu rispettivament fis-26 ta' Lulju 1990[7] u fit-3 ta' Frar 1993[8]. Id-denunzja tas-successjoni ghall-wirt ta' Francis Ellul giet prezentata lill-Gvern bl-avviz 3373/1990, fejn gie dikjarat li l-mejjet kellu nofs indiviz mill-flat[9] fl-ewwel pjan jismu 'Domenic', fi Triq G. Tragance, Luqa, u minn garaxx li kien hemm mad-dar 'Dynamic Mintoff' fl-istess triq, u thallset it-taxxa relattiva[10]. Wara l-mewt tal-omm Christine Ellul, uhud mill-eredi resqu fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li permezz tieghu ddikjaraw li wirtu minghandha mal-bqija tal-eredi n-nofs indiviz l-iehor mill-istess mezzanin (li sadanittant kien sar jismu 'Manfri House'), bil-garaxx attigwu, u hallsu t-taxxa relattiva.[11]

M'hemmx kwistjoni, ghalhekk, bejn il-partijiet li l-fondi mertu ta' din l-azzjoni – kemm il-mezzanin 'Manfri House' (ga 'Domenic'), u anke l-garaxx attigwu li kien jifforma parti mir-residenza tal-genituri – huma komuni bejn il-kontendenti, u li gew ghandhom mis-successjonijiet tal-konjugi Francis u Christine Ellul.

6 Fol. 290 sa 291
7 Fol. 93
8 Fol. 94
9 Bandi ohra deskritt bhala mezzanin
10 Fol. 66
11 Fo. 70 sa 73

Mill-atti jirrizulta li din mhijiex l-ewwel kwistjoni li qamet bejn il-kontendenti fuq l-okkupazzjoni ta' dawn il-fondi mertu tal-kawza. Diga' kien hemm proceduri ohra bejn l-istess kontendenti ghat-terminazzjoni tal-okkupazzjoni da parti tal-intimat Emanuel Ellul u martu Alfreda Ellul tal-garaxx mertu ta' din il-kawza, illum 19, Triq G. Tragance, Luqa.

Dan il-Bord qies sewwa l-atti ta' dik il-kawza l-ohra, li jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawza – liema kawza ohra kienet fl-istess ismijiet **Francis Ellul et vs Emanuel Ellul et** (Rik. Nru. 62/12) – u deciza minn dan il-Bord, diversament presjedut fil-15 ta' Lulju 2016, u mbaghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-14 ta' Lulju 2017. Mill-ezami tieghu, il-Bord innota li:

(i) dawk il-proceduri fl-istess ismijiet **Francis Ellul et vs Emanuel Ellul et** (Rik. Nru. 62/12), aktar 'l isfel jissejhu 'l-Ewwel Procediment', kienu ntavolati mir-rikorrenti odjerni Francis Ellul, Domenic Ellul, Brian Ellul, Adrian Ellul u Francis Sultana, kontra l-intimati odjerni Emanuel Ellul u martu Alfreda Ellul. Ghalhekk il-partijiet f'dawn il-proceduri Ann Tonna, Francesca Ellul, Alex Sultana, Charles Sultana, Marthese Farrugia, Marco Sultana u Maria Brincat ma kinux parti fl-Ewwel Procediment;

(ii) it-talbiet fl-Ewwel Proceduri kienu diretti sabiex l-intimati Emanuel u Alfreda Ellul jizgombraw mill-garaxx 19, Triq Tragance, Luqa, u mhux ukoll mill-mezzanin 'Manfri';

(iii) it-talba ghall-izgumbrament kienet bazata fuq l-**art. 1531H** tal-Kodici Civili, introdott bl-Att X tal-2009, li temm definittivament il-jedd ta' rilokazzjoni taht l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ghar-rigward ta' garaxxijiet uzati ghal skop domestiku.

Inoltre, dan il-Bord innota li kwistjoni ewlenija bejn il-kontendenti li kienet senjalata u kkunsidrata f'dak l-Ewwel Procediment kienet jekk il-kirja tal-garaxx li minnu kien qed jintalab l-izgumbrament tal-intimati Ellul, u l-kirja tal-mezzanin 'Manfri' kinitx kirja wahda jew le. Ir-rikorrenti f'dak l-Ewwel Procediment ikkontestaw bil-qawwa din il-posizzjoni, u nsistew li l-kirja tal-garaxx kienet separata mill-kirja tal-mezzanin 'Manfri', anke ghaliex iz-zewg fondi ma kinux jinfdu. Id-determinazzjoni ta' din il-kwistjoni kienet tikkonferma jew teskludi l-applikabilita' tal-**art. 1531H** tal-Kodici Civili ghall-garaxx in kwistjoni, ghaliex, kif issenjalat tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha, din id-disposizzjoni setghet tolqot il-kirja tal-garaxx jekk kienet separata, imma mhux ukoll il-kirja tal-mezzanin bil-garaxx jekk dik kienet kirja wahda bi skop residenzjali.

Kien proprju ghalhekk li, fil-kunsiderazzjonijiet taghhom, kemm il-Bord (diversament presjedut) u anke l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) dahlu fil-kwistjoni jekk il-kirja tal-garaxx 19, Triq Tragance, Luqa kinitx l-istess kirja tal-mezzanin 17, Manfri, Triq Tragance, Luqa, jew

kinitx kirja separata u indipendenti. Il-konkluzjoni fiz-zewg istanzi kienet li l-kirja kienet wahda u unika, li saret minn omm il-kontendenti Christine Ellul, wara l-mewt tal-missier Francis Ellul, anke jekk il-garaxx u l-mezzanin imissu flimkien minghajr ma huma mniffdin, u liema kirja wahda kienet debitament accettata mill-ahwa komproprjetarji taz-zewg fondi.

Dwar l-eccezzjoni tal-gudikat, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ricenti taghha **Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar et**[12] abbraccjat il-principji li applikat il-Qorti tal-ewwel istanza fl-istess kaz. Dan il-Bord ser jiccita l-bran rilevanti ghaliex jindirizza l-kweziti essenzjali li jqumu f'dan il-kaz tallum:

> '[S]abiex tintlaqa' eccezzjoni ta' res judicata jridu jikkonkorru tlett elementi, u cioe, eadem personae, eadem res u eadem causa petendi.
>
> Rigward l-element ta' *eadem personam*, u s-sinjifikat ta' zieda fil-partijiet fit-tieni kawza b'rispett ghal dan l-element, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet, **John u Mary konjugi Galea vs Raymond u Rosanne konjugi Falzon** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2002, fejn fit-tieni kawza kienu gew mizjuda l-konjugi tal-partijiet minhabba l-introduzzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti, u l-Qorti qalet: "[f]'kaz bhal dan, fejn il-presenza tal-parti li tiddahhal jew tidhol fit-tieni process ma tkunx tassew mehtiega, ma jigix b'daqshekk nieqes l-element tal-eadem personae." "Dan l-insenjament isegwi dak tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et** deciza fit-2 ta' Lulju 1996, fejn il-Qorti tal-Appell qalet illi l-element ta' eadem persona ma jingiebx fix-xejn jekk xi hadd mill-partijiet jipproponi kawza identika bl-inseriment ta' persuna li l-presenza taghha m'hijiex verament necessarja mill-aspett legali.
>
> "Rigward l-element ta' *eadem res*, intqal fis-sentenza fl-ismijiet Rabat Construction Limited vs Cutajar Construction Company Limited deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Jannar 2002 illi dan l-element: "[j]inkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat." "Dan l-insenjament gie spjegat bil-mod segwenti fis-sentenza fl-ismijiet **Angela Borg et vs Anthony Sciberras** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta' Frar 2015: "...sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix ostaklu ghal talba gdida, ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati." "Pero, kif intqal mill-

[12] 12.7.2019

Qorti tal-Appell Kummercjali fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Jose Herrera noe vs Anthony Cassar et noe** deciza fil-5 ta' Ottubru 1992, l-eccezzjoni ta' *res judicata* tista' tirnexxi wkoll meta l-meritu, ghalkemm distint minn dak tal-kawza gia deciza, jifforma parti mill-istess haga, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess. Barra minn hekk, huwa meqjus ukoll illi m'hijiex mehtiega identicita assoluta, izda, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Vella Estates Limited vs Raymond Azzopardi et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Jannar 2016: "...basta li jkun hemm l-identita` fuq il-punt kontrovers jew l-oggett fit-tieni citazzjoni jkun jidhol bhala parti ntegrali tal-oggett aktar ampju dedotta flewwel citazzjoni (Ara **"Antonio Avela vs Giuseppe Fenech"** – P.A. – 28 ta' Frar 1946; u Appell Civili **"Eugenio Borg vs Saveria Farrugia"** - 31 ta' Marzu 1952). Dan ifisser li l-attur ma jkunx jista' permezz ta' kawza ohra jiftah it-trattazzjoni tal-istess punti fl-istess kwistjoni li diga gew diskussi f'kawza deciza b'sentenza li diga tkun ghaddiet in gudikat."

"Is-sentenza appena citata tghid ukoll fuq l-element ta' eadem causa petendi illi: "...din il-kondizzjoni tirrikjedi li "the cause of the claim" kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat. Professur Caruana Galizia f'"Notes on Civil Law" (Pt. IV p.1428) (citat b'approvazzjoni minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz **Jan Christian Nygaard v Carmen Nygaard** (PA JZM - 15 ta' Settembru 2014) jispjega illi *l-"causa petendi" hija "the title on which the demand is based"*. Illi ghalhekk din hija t-titlu, cioe', il-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-"eadem causa petendi" tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuta fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat."[13]

...

[K]if intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Vito Domenico Benvenga vs Direttur Generali Veterinary and Animal Welfare** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Novembru 2014: *"For the plea to succeed, these three elements have to be proved concurrently: where any one of these elements is lacking, the plea fails since in that case there is no identity (nisi omnia concurrunt, alia res est); That the plea of res judicata is of very strict interpretation, owing to the fact that it halts an otherwise valid legal claim. In case of doubt as to the concurrence of the above-mentioned elements, the plea ought to be rejected."*

[13] Sottolinear tal-Bord

Dwar l-element tal-*eadem causa petendi*, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ricenti **Paul Caruana et vs Awtorita' tal-Ippjanar et**[14], ikkonfermat il-gurisprudenza li *'sabiex din il-kundizzjoni tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi* ***fondata fuq l-istess <u>fatt guridiku</u> li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti****, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat. L-eccezzjoni tintrabat mal-ezistenza ta' sentenza u* ***din tintrabat mhux biss mal-parti dispozittiva tas-sentenza imma ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li saru biex wasslu ghal dik is-sentenza****.*[15] *(Ara* ***Sciberras Trigona vs Sammut et****, App 25/04/1938, Kollez. Vol: XXX.i.131;* ***Eugenio Borg vs Saverio Farrugia****, App 31/03/1952, Kollez. Vol: XXXVI.i.76; u* ***Testaferrata Bonici utrinque****, App 12/05/1958, Kollez. Vol: XLII.i.287).'*

F'din il-kawza, ir-rikorrenti jiddikjaraw mill-ewwel li huma jikru dawn iz-zewg fondi urbani, b'kera determinat ghaz-zewg fondi, lill-intimati Ellul, u li qed jitolbu l-izgumbrament taghhom minn dawn il-fondi komuni minhabba li jirritjenu li r-relazzjoni guridika bejnhom u l-istess intimati mhijiex wahda ta' kiri, imma *sui generis*. Din il-posizzjoni r-rikorrenti jibbazawha fuq il-fatt li l-intimat Emanuel Ellul huwa komproprjetarju maghhom tal-istess fondi komuni, u ghalhekk jista' jikri minghandhom biss il-kwota indiviza li ma tappartjenix lilu. Fl-argumentazzjoni tar-rikorrenti, dan l-arrangament mhux *'kiri'* soggett ghall-obbligu ta' rilokazzjoni fit-termini tal-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), imma rapport *sui generis* li mhux soggett ghal obbligu simili.

Il-Bord jinnota hawn li l-posizzjoni tar-rikorrenti fl-Ewwel Procediment kienet ghal kollox differenti minn hekk. Fl-Ewwel Procediment, filwaqt li kienu qed jinsistu fuq li l-kirja tal-garaxx kienet separata mill-kirja tal-mezzanin, ir-rikorrenti fl-ebda punt ma allegaw li r-relazzjoni li kellhom mal-intimati Ellul dwar il-garaxx ma kinitx kirja, jew li l-intimati Ellul ma kinux igawdu minn dritt ta' rilokazzjoni dwaru bis-sahha tal-**art. 3** tal-Kap. 69 qabel it-tibdil legislattiv bid-dhul fis-sehh tal-**art. 1531H** tal-Kodici Civili. Anzi bbazaw ruhhom fuq disposizzjoni partikolari tal-ligi tal-kiri biex jaslu ghall-ghan ahhari taghhom, li huwa l-istess ghan li qed jergghu jippruvaw jilhqu b'din il-kawza.

Applikati l-principji tal-eccezzjoni tal-gudikat ghall-kaz odjern, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li, anke jekk jinghad li hemm *eadem personae* u *eadem res* bejn l-Ewwel Procediment u din il-kawza, xorta wahda r-raguni tat-talba ghall-izgumbrament fiz-zewg istanzi hija ghal kollox distinta, u ghalhekk ma jirrikorrix l-element tal-*eadem causa petendi*. Il-fatt guridiku li fuqu kien bazat l-Ewwel Procediment kien li l-intimat Emanuel Ellul kien jikri minghand hutu l-garaxx 19, Triq Tragance, Luqa, ghal skop domestiku,

[14] Appell numru 50/19, 15.7.2020
[15] Enfasi tal-Bord

separatament mill-mezzanin fejn jghix ma' martu, u li jikri wkoll minghand l-istess nies. Il-fatt guridiku li fuqu huma bazati dawn il-proceduri huwa li ma tezisti ebda kirja vera u proprja bejn l-intimati Ellul, u l-kompropretarji tal-fondi okkupati minnhom, in kwantu proprju l-intimat Ellul huwa komproprjetarju tal-istess fondi, u allura l-kirja tirrigwardja necessarjament kwota indiviza, li m'ghandhiex ezistenza fizika fl-istess fondi.

It-tieni eccezzjoni tal-intimati Ellul u Brincat hija ghalhekk legalment insostenibbli.

Ikkunsidra wkoll li:

Sorvolata l-kwistjoni tal-gudikat, dan il-Bord irid jara issa (i) x'inhi n-natura guridika tar-relazzjoni bejn il-kontendenti ghar-rigward tal-okkupazzjoni u t-tgawdija esklussiva li l-intimati Ellul ghandhom tal-mezzanin u l-garaxx mertu tal-kawza f'Hal-Luqa; u (ii) jekk hux minnu li prezentement l-intimati Ellul qed jokkupaw dawn il-fondi minghajr titolu.

Ikkunsidra inoltre li:

Fl-affidavit[16] tieghu, b'zieda mal-fatti elenkati hawn fuq, **ir-rikorrent Francis Ellul** kompla jghid li *'l-imsemmija fondi … huma mikrija lil hija Emanuel Ellul, li huwa proprjetarju wkoll ta' nona parti indiviza mill-istess fondi, u dan wara li wiret sehem mill-wirt ta' ommi u ta' missieri … hija Emanuel Ellul qieghed jippretendi illi l-kirja tieghu hija wahda protetta u dan minkejja li ghandu biss sehem indiviz minn din il-proprjeta".* Ir-rikorrent jghid ukoll li l-intimat huh kien ilu sitt snin ma jhallashom il-kera, u li l-avukat tieghu Dr. Edward Debono tah parir li huh m'ghandux dritt jibqa' jgedded il-kirja minhabba li l-ligi ma tippermettix li kirja ta' kwota indiviza tiqa' tiggedded, u ghaliex il-ligi protettiva ma kinetx mahsuba biex tipprotegi kirjiet bhal dawn.

In kontroezami, dan ir-rikorrent insista li lill-intimati Ellul krewlhom l-ahwa, u mhux ommhom, u li r-ricevuti tal-hlas tal-kera mill-intimat li jidhru b'marka ta' salib ta' ommhom saru kif saru ghaliex tista' *'thawdu kif trid … u tqalleb id-dati kif trid inti biex iggib il-bocca qrib il-likk'*.[17] Huwa pero' kkonferma li l-ahwa baqghu jiehdu l-kera wara l-mewt tal-omm, inkluz John Ellul, li mbaghad miet[18], ga armel u minghajr ulied, u halla testment li permezz tieghu wirtuh hu u r-rikorrenti l-ohra.[19] Accetta wkoll li l-ahwa kollha ghandhom garaxx

---

[16] Fol. 63, para. 7 'il quddiem

[17] Ara xiehda, 15.2.2018, pg. 6, fol. 82; ara wkoll pg. 7, fol. 83

[18] Ara kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis, u immissjoni fil-pussess, Dok. JE1, fol. 128 *et seq.*

[19] Ara xiehda, 12.4.2018, pg. 12, fol. 122

komuni iehor mikri lil terz, u li sehem l-intimat Ellul minn dan il-kera tnaqqas mill-kera li l-istess intimat kellu jaghti lir-rikorrenti tal-mezzanin u l-garaxx li jokkupa.[20] L-istess rikorrent irrikonoxxa li, wara li saru l-konteggi bi qbil, hu u r-rikorrenti l-ohra rrifjutaw il-hlas offrut lilhom ghax ma riduhomx.[21]

L-intimat Emanuel Ellul, imressaq b'xhud mir-rikorrenti, xehed[22] li kienet krietlu ommhom Christine Ellul, u l-ewwel kera taha lilha, u hi ghamlitlu salib fuq ir-ricevuti li kiteb hu, imbaghad beda jhallas lil hutu u jiffirmawlu huma r-ricevuti. Xehed ukoll li, wara l-mewt ta' ommu, baqa' jhallas il-kwota ta' 7/9 tal-kera li kienet ghamlitlu ommu, biz-zieda li riedu hutu wara mewtha, u jzomm il-kwota ta' 2/9 l-ohra ghal sehmu u sehem ohtu Maria Brincat, li tghix l-Awstralja, u jirraprezentaha hu. Aktar tard, ikkonferma li ommu kienet krietlu dawn il-post u l-garaxx wara l-mewt ta' missieru.[23]

Ir-**rikorrent Brian Ellul**[24] ipprezenta kopja tal-prokura li ghandu minghand il-mandanti tieghu Anne Tonna, li tigi zitu; filwaqt li r-**rikorrent Francis Sultana**[25] xehed li hu mexa kif qalulu r-rikorrenti l-ohra Frans Ellul u Brian Ellul.

Fl-affidavit tieghu[26], **l-intimat Emanuel Ellul** ta d-dettalji shah tieghu ta' kif giet li kera, u dahal jokkupa, dawn il-mezzanin u l-garaxx, fil-bidu meta kienet ghadha hajja ommu, wara li miet missieru, u mbaghad kif baqa' jhallas il-kera lil hutu, sakemm bdew bil-kawzi bejniethom, l-ewwel ghaliex hu fittex lir-rikorrent Francis Ellul ghal sehmu u sehem ohtu Brincat mill-kera percepita mill-garaxx l-iehor komuni, u fl-istess proceduri r-rikorrent fittxu ta' sehmu mic-cens[27]; u mbaghad ghaliex huh Francis Ellul flimkien ma' uhud mill-ahwa l-ohra fittxew lilu u lil martu, bl-Ewwel Procediment, biex jehdulhom il-garaxx mertu ta' din il-kawza.[28] Wara dan, kien sar tentattiv bonarju bejniethom biex jaghlqu l-kontijiet bil-kelma t-tajba, pero' dan it-tentattiv falla fl-ahhar fazi tieghu ghaliex ir-rikorrenti bidlu l-avukat, irrifjutaw il-hlas, u fethu b'din il-kawza.[29]

In kontroezami[30], Emanuel Ellul tenna li l-fondi krithomlu ommu f'hajjitha, u li lahqet ghamlitlu marka b'salib fuq ir-ricevuti tal-kera li lahaq hallasha. Tenna wkoll li mar

---

[20] Dok. AH, fol. 164 sa 165
[21] Ara xiehda, 10.10.2018, pg. 6 sa 9, fol. 160 sa 163
[22] Ara xiehda, 12.4.2018, fol. 102 sa 110
[23] Ara xiehda, 5.6.2018, fol. 151 sa 153
[24] Ara xiehda, 14.2.2019, fol. 248 sa 250 u l-prokura ezibita, fol. 251 sa 253
[25] Ara xiheda, 14.2.2019, fol. 254 sa 260
[26] Fol. 167 sa 169
[27] Dok. ELL1, fol. 171 *et seq.*
[28] Dok. Ell2 u ELL3, fol. 180 sa 195
[29] Fol. 196 sa 202
[30] Ara kontroezami, 27.11.2018, fol. 206 sa 214

joqghod fil-mezzanin, mal-garaxx, kif izzewweg, ghax kien ilu jirranga fihom. Inizjalment, l-ahwa kollha accettawha din il-kirja. Qal li f'hajjet missieru, il-mezzanin kien okkupat minn Kathy Valletta, pero' missieru kien ga wieghdhulu, u mbaghad ommu wettqet din il-weghda.

Irrizulta wkoll mix-xiehda tar-rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali[31] li minn April 1993 'il quddiem, l-intimati Ellul kienu registrati bhala residenti fil-fond Manfri, 17, Triq Tragance, Luqa, u binthom Christina Ellul kienet registrata ghall-ewwel darba f'Ottubru 2012, u f'dan l-indirizz ukoll.

L-intimata Alfreda Ellul ikkonfermat l-istess fatti, b'anqas dettalji, fl-affidavit taghha[32]. In kontroezami[33], hija insistiet li kemm omm zewgha, u anke hutu, dejjem iffirmawlu l-ktieb tal-kera tal-post residenzjali taghhom, u l-garaxx. Hija kkonfermat li zewgha ghandu sehem minnhom dawn il-fondi, pero' ommu u mbaghad hutu krewlu l-post u l-garaxx kollha, ghax hekk jghidu r-ricevuti.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-kwistjoni centrali li jrid jiddeciedi dwarha dan il-Bord hija ta' natura legali, u cioe x'inhi n-natura guridika tar-relazzjoni bejn il-kontendenti ghar-rigward tal-okkupazzjoni u t-tgawdija esklussiva li l-intimati Ellul ghandhom fuq il-mezzanin u l-garaxx mertu tal-kawza f'Hal-Luqa, fid-dawl tal-fatt li l-intimat Emanuel Ellul ghandu l-vesti wkoll ta' komproprjetarju. Il-mistoqsija li qamet f'din il-kawza hija jekk din hix relazzjoni *sui generis*, li allura ma tgawdix protezzjoni specjali bir-rilokazzjoni u tista' tigi terminata f'kull zmien minn parti, inkella hix kirja protetta skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'dan il-kaz, skont ma jirrizulta mir-ricevuti ezibiti mill-intimati Ellul fil-kors tal-Ewwel Proceddiment, l-awtrici tal-kontendenti Christine Ellul, wara l-mewt ta' zewgha, kienet kriet il-mezzanin u l-garaxx lill-intimati Ellul bil-kera ta' LM50 kull sitt xhur. L-ewwel ricevuta hija datata 1 ta' Frar 1991, u l-hlas kien isir kull Frar u kull Awissu. M'hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti li dawn iz-zewg immobbli kienu jappartjenu lill-komunjoni tal-akkwisti ga ezistenti bejn Francis u Christine Ellul. L-eredita' tal-mejjet Francis Ellul ghaddiet skond il-ligi[34], u ghalhekk wirtuh id-disa' uliedu, indaqs bejniethom, soggett ghall-uzufrutt ta'

---

[31] Ara xiehda, 27.11.2018, fol. 215 sa 217, ara wkoll fol. 219 *et seq.*
[32] Fol. 263
[33] Ara xiehda, 27.6.2019, fol. 275 sa 279
[34] Ara l-ahhar testment tieghu, fol. 98 sa 99

nofs il-beni tal-wirt favur l-armla Christine Ellul[35]. Fl-1 ta' Frar 1991, ghalhekk, Christine Ellul kellha nofs indiviz mill-mezzanin 'Manfri' u l-garaxx mertu tal-kawza, u kellha wkoll l-uzufrutt ta' kwart iehor minn dawn il-fondi, filwaqt li d-disa' uliedha kienu koproprjetarji flimkien bejniethom tal-kwart indiviz, u nudi proprjetarji tal-kwart indiviz l-iehor.

L-**art. 1526** tal-Kodici Civili, li kien jiddefinixxi l-kiri dak iz-zmien, kien jghid hekk:

> **1526.** (1) Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.

Il-ligi ma kienet taghmel ebda kwalifika dwar min seta' jaghti jew jiehu t-tgawdija tal-haga mikrija. L-elementi kostituttivi tal-kiri kienu li l-haga tghaddi fid-detenzjoni esklussiva tal-koncessjonarju, li jkollu tgawdija shiha u esklussiva taghha, ghal zmien determinat (dak iz-zmien seta' kien prezunt skond l-**art. 1532** qabel id-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009) u bi hlas ta' kunsiderazzjoni miftiehma, li tithallas mill-koncedent (lokatur) lill-koncessjonarju (kerrej).

Fil-fehma tal-Bord, l-argument tar-rikorrenti li din il-koncessjoni ma kinitx kirja, u kirja protetta, billi min kera lill-intimat Emanuel Ellul ghamel dan ghar-rigward ta' kwota indiviza li ma kinitx tappartjeni lill-istess Emanuel Ellul ma jreggix. L-argument seta' kien rilevanti kieku l-koncessjonarju Emanuel Ellul ma kienx huwa stess komproprjetarju, u min tah it-tgawdija kellu biss it-titolu jew il-pussess fuq kwota indiviza mill-haga mikrija, u tah biss it-tgawdija ta' dik il-kwota indiviza. F'dak ix-xenarju – li huwa x-xenarju fattwali pprezentat fit-tlett sentenzi li jistriehu fuqhom ir-rikorrenti – jista' jinghad li l-koncessjonarju ma jkunx inghata t-tgawdija tal-haga, ghaliex fattwalment ma jistax jinghata t-tgawdija ta' porzjoni indiviza li m'ghandhiex ezistenza materjali determinata. Huwa proprju ghal dan li tirreferi l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza citata mir-rikorrenti **Emanuel Sultana vs Giuseppe Sultana** (25.2.1976) fejn l-Imhallef Cremona qal kif gej:

'Anki l-gurisprudenza taghna, u dan sa mis-seklu l-iehor, qieset il-lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond bhaal guridikament inaccettabbli 'perche' non se ne puo' concedere efficacamente l-uso al conduttore, la quale cessione e' esteremo essenziale del contratto di locazione' (Koll. Vol. XXII.i.34, f'citazzjoni ta' Vol. IX, 718, u ara wkoll Vol. XXX.i.200 u App. Civ. Evelyn Falzon vs Joseph Tabone, 28 ta' April 1972'.

[35] Ara **art. 631(1)** tal-Kodici Civili qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2004

Bl-istess mod, fil-kaz **Gloria Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines**, il-kwistjoni qamet ghaliex l-intimat kellu titolu ta' enfitewsi temporanja fuq in-nofs indiviz, u inkwilinat fuq in-nofs l-iehor, u f'xi zmien skadiet l-enfitewsi u baqa' bil-lokazzjoni tan-nofs indiviz.

Fil-kaz **Victor Licari et noe vs Kisinchand Mohnani et**, il-koncessjoni kontestata kienet espressament miftiehma biss ghar-rigward tal-kwota indiviza biss mill-fond, li kienet tappartjeni lir-rikorrenti, u mhux ghar-rigward tal-fond shih.

F'dan il-kaz, mill-provi kollha li jirrizultaw fl-atti, il-Bord jinsab sodisfatt fuq bilanc ta' probabiltajiet li l-awtrici tal-kontendenti Christine Ellul, anke jekk possibilment dakinhar mhux bl-gharfien, kunsens jew approvazzjoni tal-bqija tal-komproprjetarji l-ohra, fil-vesti li kellha dakinhar ta' komproprjetarja u uzufruttwarja ta' kwota indiviza, kienet kriet il-kwoti differenti flimkien lill-intimati Ellul, li accettaw, u ghalhekk gew ghandhom it-tgawdija shiha tal-intier tal-mezzanin u l-garaxx in kwistjoni *quid unum*. Il-Bord qies sewwa l-gurisprudenza shiha dwar il-kwistjoni guridika tal-ghoti tat-tgawdija ta' sehem indiviz minn fond, u fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz jaghmel tieghu dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et**[36]:

'Issa huwa korrett dak rilevat mill-Bord illi l-lokazzjoni ta' kwota ndiviza ta' fond hi guridikament inaccettabbli. Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda pacifika. Ara, per ezempju, "Emanuel Sultana -vs- Giuseppe Sultana", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Frar 1976. Ir-raguni moghtija hi dik illi "non se ne puo` concedere efficacemente l' uso al conduttore, la quale concessione è Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 14 minn 16 Qrati tal-Gustizzja estremo essenziale del contratto di locazione" (Kollez. Vol. XXII P I p 34). Li jfisser li l-inkwilin ma jistax igawdi sehem indiviz minghajr ma jgawdi l-ishma l-ohrajn. ***Imma meta bhal f' dan il-kaz, il-kjamat in kawza rceva, anke jekk separatament, b' kuntratti jew b' testment il-kwoti kollha indivizi ma jistax jinghad illi s-sullokazzjoni ma hijiex valida gjaladarba l-kwoti kollha nghaqqdu quid unum fil-persuna tieghu.'***[37]

Dwar il-kiri mill-kompossessur – bhalma allura kienet l-awtrici tal-kontendenti Christine Ellul wara l-mewt ta' zewgha – l-**art. 1527** kif applikabbli f'dan il-kaz[38] kien jipprovdi hekk:

> **1527.** Il-kiri li jsir minn wiehed mill-kompussessuri tal-haga, minghajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kompussessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kompussessur l-

[36] Kaz 102/1997/2 PS deciz fl-1.12.2004

[37] Enfasi tal-Bord

[38] Din id-disposizzjoni kienet sostitwita bl-Att X tal-2009, u bis-sostituzzjoni giet tirrikonoxxi espressament il-validita' ta' kirja tal-fond komuni moghtija mill-komproprjetarji lil komproprjetarju iehor

iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kompussessur l-iehor ikun sar jaf b'dak il-kiri.

Ghalkemm ir-rikorrent Francis Ellul jinsisti li ommu qatt ma qaltlu li kriet dawn il-beni komuni lil huh Emanuel Ellul, mhux kontestat li la hu u lanqas hadd mir-rikorrenti, jew l-awturi taghhom, ma kkontestaw il-validita' ta' din il-koncessjoni, anzi b'rieda hielsa u ghal hafna snin wara l-mewt anke ta' Christine Ellul, irrikonoxxew u accettaw lill-intimati Ellul bhala inkwilini taghhom, u baqghu igeddulhom il-kirja.

Ghall-kompletezza, u ghaliex partikolarment rilevanti ghall-finijiet ta' rilokazzjoni ta' fondi urbani li t-tgawdija taghom inghatat lill-okkupant attwali qabel l-1 ta' Jannar 1995, il-Bord jirreferi wkoll ghall-**art. 44** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), li jghid espressament li s-segwenti ftehimi li jiswew b'kuntratti huma meqjusa bhala kiri[39] ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza:

44. (1) Għall-għanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma "kirja" titqies li tħaddan –

(*a*) kull konċessjoni ta' enfitewsi għal anqas minn sittax-il sena; u

(*b*) minkejja kull patt kuntrarju, **kull ftehim li b'riħtu xi ħadd ġie milqugħ bi ħlas ta' kull tant żmien f'xi fond li ma jkunx lukanda jew alloġġ bil-liċenza għal hekk mingħand il-Pulizija**; u

(*ċ*) **kull ftehim ieħor li bih xi jedd reali jew persunali fuq xi fond, liema jedd iħaddan dak tal-okkupazzjoni ta' dak il-fond, jingħata taħt xi titolu oneruż jew kommutativ għal xi żmien, sew jekk dak iż-żmien huwa stabbilit billi jissemma xi jum għalih jew jekk ikun jista' jiġi stabbilit b'riferenza għal xi ġrajja futura li tkun żgura jew li ma tkunx żgura**.

Il-Bord huwa tal-fehma li, lil hinn mill-kwistjonijiet ta' jekk Christine Ellul setghetx kriet il-kwota indiviza taghha biss mill-mezzanin u l-garaxx lill-intimati Ellul, jew jekk ir-rikorrenti u l-intimata Brincat irratifikawx dik il-kirja wara l-mewt taghha, u jekk dik ir-ratifika tikkostitwix kirja minhabba li bejniethom kellhom biss kwota indiviza, u mhux l-intier, tal-fondi, jibqa' l-fatt li qabel l-1 ta' Gunju 1995, ir-rikorrenti fil-vesti proprju taghhom dahlu fi ftehim mal-intimati Ellul biex laqghuhom bi hlas f'residenza privata li kellhom komuni bejniethom, u mal-intimati Emanuel Ellul u Maria Brincat. Dak il-ftehim jikkostitwixxi *'kirja'* ghall-finijiet tal-**art. 44(1)** tal-Kap. 69, u ghalhekk huwa soggett ghall-obbligu ta' rilokazzjoni stipulat fl-**art. 3** tal-istess Ordinanza.

---

[39] Ara nota marginali tal-art. 44 tal-Ordinanza (Kap. 69)

Ghaldaqstant, l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti huma legalment zbaljati u ser jigu michuda.

Kwantu imbaghad ghall-bqija tat-talbiet taghhom sabiex dan il-Bord jillikwida, u jordna lill-intimati jhallsuhom l-arretrati tal-kera fuq is-sehem indiviz tal-istess rikorrenti mill-fondi in kwistjoni b'effett mill-1 ta' Frar 2013 sallum, il-Bord isib li r-rikorrenti ma ressqux provi sufficjenti, sal-grad mehtieg bil-ligi, biex jissostanzjaw din il-pretensjoni taghhom, u ghalhekk lanqas ma huma fondati fil-fatt u fid-dritt dawn it-talbiet taghhom. Fl-ewwel lok, jekk xejn, il-kera tista' tkun dovuta biss mill-intimati Ellul, u mhux mill-intimata l-ohra Brincat. Fit-tieni lok, ir-rikorrent Francis Ellul innifsu ddikjara bil-gurament li l-kera ma riduhiex minghand l-intimati, u li baqghu jirrifjutawha anke wara li din giet offruta lilhom sussegwentement ghall-gheluq definittiv tal-Ewwel Procediment. F'dak il-punt, ir-rikorrenti zgur li ma kellhom ebda raguni tajba ghalfejn jirrifjutaw il-hlas meta dan gie offrut lilhom mill-intimati Ellul, kif jidher car mill-kontenut tal-korrispondenza legali mibghuta ghan-nom taghhom lir-rikorrenti. Jekk ir-rikorrenti ma qablux mal-konteggi, dan ma jinsabx registrat f'dawn l-atti, u r-rikorrenti naqsu wkoll li jressqu l-provi taghhom dwar il-hlas korrett pretiz minnhom. Naturalment, jibqa' mpregudikat il-jedd tar-rikorrenti li jizbankaw, bit-tnaqqis tal-ispejjez, l-ammonti li gew depozitati favur taghhom mill-intimati Ellul bic-Cedola ta' Depozitu prezentata fl-atti.

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet u l-eccezzjonijiet f'din il-kawza, billi jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati, u filwaqt li jilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom, jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur