BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 124/2019
Nru fuq il-Lista: 8

Simone Pisani (K.I. 296671M), Paula Pace (K.I. 222173M), l-Avukat Dottor Mary Grace Buhagiar (K.I. 144775M) u Carmelina Schembri (K.I. 328077M) aħwa Buhagiar u suċċessuri fit-titolu ta' missierhom Paul Buhagiar (K.I. 235334M) u George Buhagiar (K.I. 21264M)

vs

Mario Xerri (K.I. 225665M) u Nazzareno sive Reni Xerri (K.I. 429368M) bħala suċċesssuri fit-titolu ta' missierhom Angelo Xerri (K.I. 229934M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-12 ta' Ġunju 2019[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi Paul Buhagiar u l-esponent George Buhagiar kienu jikru lill-Angelo Xerri garage numru wiehed (1) f'Villambrosa Street, Hamrun bil-kera ta' hames mitt lira Maltin (LM500) fis-sena ekwivalenti ghal elf mija erbgha u sittin Euro, disgha u sittin Euro centezmi (€1,164.69) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Illi dan il-garage inkera fl-ewwel (1) ta' Jannar, 1993 minn sena ghal sena.

Illi Angelo Xerri kien assenja din il-kirja lill-uliedu Mario u Nazzareno sive Reni ahwa Xerri, l-initmati f'din il-kawza.

Illi Paul Buhagiar kien iddona sehemu mill-proprjeta fl-imsemmi garage lill-uliedu r-rikorrenti esponenti Simone Pisani, Paula Pace, l-Avukat Mary Grace Buhagiar u Carmelina Schembri sabiex illum dawn huwa s-successuri fit-titolu ta' l-imsemmi Paul Buhagiar.

Illi l-intimati uzaw u ghadhom juza il-fond li kien gie mikri lill-missierhom Angelo Xerri bhala garage, xort'ohra milli ghall-iskop li l-istess imsemmi fond (garage) gie moghti lilu.

Illi inoltre l-intimati ghamlu u kkawzaw hsara ta' entita kbira fil-fond de quo liema hsara giet kkawzata minn nuqqas ta' manutensjoni ghal numru ta' snin u mill-fatt li l-intimati u/jew missierhom niffed l-imsemmi fond ma bitha u gnien tad-dar residenzjali ta' missierhom u jew taghhom u dan minghajr il-permess u awtorizazzjoni tas-sidien, ir-rikorrenti esponenti.

Ghaldqastant in vista tas-suespost u ghar-ragunijiet indikati f'dan ir-rikors l-esponenti rikorrenti atturi jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord sabiex jaghti l-permess lill-esponenti rikorrenti li jiehdu lura l-

pussess tal-fond de quo fit-tmiem tal-kirja u li l-intimati jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura kontra l-initmati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut tal-4 ta' Lulju 2019[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimati Xerri mressqa nhar il-5 ta' Diċembru 2019[3], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi preliminarjament, l-eccipjenti ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi, stante li l-ftehim ta' kera sar ma' Paul & Rocco (Marsa) Ltd (Holdings Section), kif jidher mill-iskrittura datata 1 ta' Jannar 1993 annessa* ***Dok MX1****, u ghalhekk ir-rikors huwa monk, irritu u null. Illi s-segwenti eccezzjonijiet qeghdin isiru assolutament minghajr pregudizzju ghal din l-eccezzjoni preliminari.*
2. *Illi l-fatti kif dikjarati mill-atturi huma kontestati, inter alia stante li l-fond kien diga' mikri qabel l-1993, izda fis-sena 1993 il-partijiet (jew il-predecessuri taghhom) qablu bonarjament sabiex izidu l-kera ghal Lm 500 fis-sena, liema kera hija pagabbli sena bil-quddiem f'Awwissu ta' kull sena.*
3. *Illi l-eccipjenti jgawdu titolu validu ta' kera skont il-ligi.*
4. *Illi huwa kontestat li l-intimati qeghdin jaghmlu uzu xort'ohra mill-iskop li l-fond gie moghti. Illi l-fond kien intiz biex jintuza bhala store kummercjali u filfatt kien minn dejjem jintuza ghal dak l-iskop u kienu immedjatament*

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

saru r-raffijiet ghall-merkanzija fil-fond. Il-fond ghadu sallum jintuza ghall-istess skop ta' store kummercjali.

5. *Illi l-atturi u/jew il-predecessuri taghhom (li kienu hbieb u klijenti ta' Angelo Xerri u kienu jmorru regolarment fuq il-post) kienu jafu ben tajjeb li l-fond kien intiz ghal u jintuza bhala store kummercjali, u kienu taw il-kunsens taghhom, accettaw u/jew akwijexxew ghall-istess uzu.*
6. *Illi huwa kontestat li l-eccipjenti jew missierhom ghamlu jew kkawzaw hsara ta' entita kbira fil-fond de quo u/jew kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond. Illi l-eccipjenti jirrilevaw li jekk l-atturi qeghdin jirreferu ghall-hsara fix-xibka tas-saqaf, din il-hsara kien kawzata minhabba perkolazzjoni ta' ilma minn proprjeta` adjacenti, dwar liema perkolazzjoni l-eccipjenti jew missierhom kienu avza lis-sidien sabiex jiehdu azzjoni opportuna.*
7. *Illi huwa kontestat li l-eccipjenti jew missierhom nifdu l-fond ma' proprjeta` adjacenti minghajr il-permess u awtorizazzjoni tas-sidien. Illi l-atturi u/jew il-predecessuri taghhom kienu jafu ben tajjeb li kienet ser tinfetah bieba zghira fil-bidu nett, u kienu taw il-kunsens taghhom, accettaw u/jew akwijexxew ghall-istess fetha.*
8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, b'referenza ghall-lanjanzi tal-atturi, l-atturi jew il-predecessuri taghhom baqghu jaccettaw il-kera ghal numru twil ta' snin wara li kienu diga` sehhew ic-cirkostanzi lanjati u wara li l-atturi jew il-predecessuri taghhom kienu jafu tajjeb dwar l-istess cirkostanzi, u ghalhekk l-atturi accettaw l-istess cirkostanzi.*
9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceipit, fir-rigward tal-lanjanza tal-atturi rigward il-fetha (bieba zghira) li saret bejn il-fond u l-fond adjacenti, dato ma non concesso li dan il-Bord jiddeciedi li din il-fetha saret minghajr il-permess u/jew awtorizazzjoni tas-sidien, din il-fetha tista' facilment*

tinghalaq mill-eccipjenti minghajr hsara fil-fond, u dan skont il-gurisprudenza.

10. *Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.*

11. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa nhar l-1 ta' Lulju 2020[4], kontenenti l-affidavit ta' Simone Pisani.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa nhar id-9 ta' Ottubru 2020[5], kontenenti l-affidavit ta' George Buhagiar u l-Inġinier Ċivili Ian Cutajar.

Ra dak li seħħ fl-udjenza tat-8 ta' Jannar 2021[6], fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea sabiex jaċċedu fil-garaxx in kwistjoni u *inter alia*, jikkonstataw l-istat tal-fond.

Ra r-rapport tal-periti tekniċi ppreżentat nhar id-9 ta' Marzu 2021[7].

Ra li fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021[8], il-partijiet ingħataw żmien sabiex iressqu l-mistoqsijiet tagħhom lill-periti tekniċi.

Ra n-nota tal-intimati mressqa fl-20 ta' Settembru 2021[9], bil-mistoqsijiet ta' kjarifika.

---

[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 43 tal-proċess.
[9] A fol 44 tal-proċess.

Ra t-tweġibiet tal-periti tekniċi għad-domandi tal-intimati mressqa nhar id-19 ta' Novembru 2021[10].

Ra x-xhieda ta' George Buhagiar tat-2 ta' Mejju 2022[11], kif traskritta.

Ra n-nota tal-intimati Xerri mressqa nhar is-7 ta' Frar 2023[12], kontenenti l-affidavit ta' Mario Xerri flimkien ma' xi dokumenti.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[13].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[14].

Ra x-xhieda ta' Simone Pisani in kontro-eżami kif traskritta, mogħtija nhar il-5 ta' Lulju 2023[15].

Ra x-xhieda ta' Mario Xerri in kontro-eżami kif traskritta, mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2023[16].

Ra r-rikors tar-rikorrenti mressaq nhar is-6 ta' Novembru 2023[17] bil-kopja tan-nota b'dokumenti relevanti għat-titolu.

---

[10] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 59 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 67 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 93 tal-proċess.
[14] A fol 94 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 105 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 114 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 127 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fis-27 ta' Novembru 2023[18].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-11 ta' Diċembru 2023[19], fejn in-nota bid-dokumenti ġiet ammessa fl-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-11 ta' Diċembru 2023[20].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tad-29 ta' Frar 2024[21].

Ra li fit-12 ta' Lulju 2024 din il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-25 ta' Ottubru 2024[22].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ tal-maġġor parti ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jgħaddi l-ġudizzju hu. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[23]. F'dan il-każ ma kien

[18] A fol 176 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 179 tal-proċess.
[20] A fol 180 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 185 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 193 tal-proċess.
[23] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar

hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Saru noti ta' sottomissjonijiet u saru anke kontro-eżamijiet quddiem dan il-Bord kif issa presedut. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[24].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi xehdet **Simone Pisani** li bl-affidavit, fejn hija spjegat kif hi waħda mill-proprjetarji tal-garaxx mertu ta' din il-kawża, u li dan ġie għandha b'donazzjoni magħmula fis-27 ta' Settembru 2018 minn missierha Paul Buhagiar, ex-proprjetarju tal-kumpanija Paul & Rocco Marsa Ltd. Hija tispjega kif dan il-garaxx in kwistjoni kien ġie mikri ħafna snin ilu lil Angelo Xerri, missier l-

---

2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b'hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et,*** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[24] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et,*** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

intimati aħwa Mario u Rene' Xerri. Tagħmel referenza għall-kuntratt ta' lokazzjoni u tispjega li l-kuntratt hu ċar li kien qed jinkera il-garaxx numru wieħed, u fl-ebda żmien ma krewlu l-garaxx bħala *store*. Hija tgħid li missierha u ħuħ Rocco kienu krew dan il-garaxx lil Xerri bħala ex-proprjetarji tal-kumpanija Paul & Rocco. Tgħid li qatt ma taw permess lil Angelo jew inkella lill-uliedu biex il-garaxx jinbidel f'xi *store* kummerċjali u anqas ma kienet saret xi skrittura f'dan is-sens. Tispjega kif Angelo Xerri kien jabbuża u fil-fatt kien ibiegħ il-bajd minn dan il-garaxx u jrabbi t-tiġieġ u l-fniek. Tgħid li meta missierha u z-ziju kienu kellmu lil Angelo dwar dan biex joħroġ Angelo ried somma flus. Tgħid li minkejja li l-intimati jgħidu li dan il-garaxx ġie mikri lilhom bħala *store* kummerċjali, xi sena qabel dan l-affidavit hija kienet marret mal-Perit Ian Cutajar u aċċediet f'dan il-garaxx u ma kien hemm xejn li jindika li l-garaxx kien qed jintuża bħala *store* kummerċjali. Tgħid li kien hemm ħafna imbarazz, nuqqas ta' manutenzjoni u indunaw ukoll li ġie miftuħ bieb żgħir biex iniffed il-garaxx in kwistjoni mad-dar residenzjali ta' Xerri. Hija tispjega li meta saqsiet lil-missierha jekk hu jew ħuħ qattx taw xi permess lil Xerri biex jiftħu dan il-bieb jew lill-uliedu, huwa qalilha li le, la bil-miktub u anqas bil-kelma. Hija tispjega li ġaladarba l-garaxx mhux jieħdu ħsiebu u mhux jagħmlu minnu l-użu miftiehem, dan għandu jgħaddi lura lilhom bħala sidien. Tgħid li dan il-Bord għandu jikkunsidra dak li jistipula l-artikolu 1531H(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi xehed **George Buhagiar**, bl-affidavit, fejn jispjega li hu wkoll wieħed mill-proprjetarji tal-garaxx in kwistjoni u jgħid li dan il-garaxx kien ġie mikri lil Angelo Xerri wara li sar kuntratt fl-1 ta' Jannar 1993 bejn Edwin Bartolo għan-nom u in rappreżentanza ta' Paul & Rocco (Marsa) Limited u Angelo Xerri. Jgħid li dan il-garaxx mhux proprjeta' tal-kumpanija iżda kien ta' missieru Rocco u z-ziju tiegħu Paul personalment. Jgħid li għalhekk kien żball li ssemma fil-kuntratt li l-kirja kienet qed issir għan-nom tal-kumpanija. Jgħid li l-kirja in kwistjoni

kienet rikonoxxuta minn missieru, minn ħuħ u dawn kienu jirċievu l-kera mingħand Angelo Xerri. Jispjega li l-fond kien b'mod ċar mikri bħala garaxx u mhux *store* kummerċjali. Jgħid ukoll li Angelo kien irabbi xi annimali u jbiegħ il-bajd minn dan l-istess garaxx. Jispjega li għalkemm kienu ġibdulu l-attenzjoni biex ma jagħmilx dan, xorta baqa' jagħmel hekk. Jgħid li l-Perit Ian Cutajar kien mar fil-post riċentement ma' Simone Pisani u dawn sabu li l-post kien mitluq, b'ħafna imbarazz u sabu wkoll li kien infetaħ bieb bla permess. Jgħid li għalhekk bħala sidien ma jistgħux jibqgħu jaċċettaw din is-sitwazzjoni aktar u b'hekk infetħu dawn il-proċeduri.

Illi xehed l-**Perit Ian Cutajar** bl-affidavit fejn jispjega li huwa kien mar ma' Simone Pisani fil-garaxx in kwistjoni madwar sena qabel id-data tal-affidavit. Jgħid li dan il-garaxx huwa proprjeta' ta' Pisani u xi oħrajn u huwa mikri lil terzi. Jispjega li l-post mhux jintuża bħala garaxx jew bħala *store* kummerċjali. Jgħid li kien hemm karozza *scrapped* li ma tistax tintuża u li l-post mhux mantnut u kważi abbandunat. Jgħid illi sabu wkoll bieb li jagħti fil-bitħa ta' terzi li nfetaħ biex iniffdu ż-żewġ proprjetajiet li waħda minnhom mhix tas-Sinjura Pisani u l-familja tagħha. Jgħid li jiftakar li Pisani kienet qaltlu li hi u anqas il-familja tagħha ma kienu tawhom permess għal dan il-bieb. Jgħid li kien ħa xi ritratti dakinhar iżda meta talbuhomlu s-sidien ma sabhomx għax kien hemm xi ħsara fis-server u kienu tilfu xi dokumenti.

Illi fir-rapport tagħhom, il-**Periti Elena Borg Costanzi** u **Marie Louise Caruana Galea** irrelataw illi kien hemm sadid fix-xibka tas-saqaf, konkos li nqala' minn mas-saqaf, art tal-konkos li hija fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Huma jgħidu wkoll li ma hemmx aperturi fix-xaft u x-xaft ma saritlux manutenzjoni. Il-ħitan ta' ġewwa u ta' barra huma neqsin mill-manutenzjoni u anke r-raft tal-injam. Jgħidu li in ġenerali l-post mhux miżmum tajjeb u d-danni fis-saqaf juru li nieqes minn manutenzjoni regolari. Jgħidu li l-ħsara fis-saqaf ġejja minn perkolazzjoni ta'

ilma li issa waqfet. Jirrapurtaw ukoll dwar l-aċċess għall-proprjeta' oħra, jgħidu li dan l-aċċess sar b'fetħa mingħajr travu jew blata tant li l-ewwel filata nqatgħet angolata biex terfa' il-ġebel soprapost. Huma jgħidu li huma tal-fehma li l-fetħa fil-ħajt tal-appoġġ saret minn tal-anqas ħamsa u għoxrin sena ilu.

Illi xehed **George Buhagiar** fejn jispjega li l-garaxx ġie għandu b'wirt mingħand missieru personalment. Jispjega li Simone Pisani tiġi kuġintu, it-tifla ta' Paul Buhagiar. Jgħid li l-garaxx kien inxtara minn missieru u minn zijuh Pawlu f'isimhom personali u mhux f'isem il-kumpanija. Jispjega li kien sar żball fl-iskrittura meta ġie ffirmat għan-nom tal-kumpanija Paul & Rocco. Jgħid li l-ftehim sar fuq il-kumpanija imma l-post ma kienx tal-kumpanija. Jgħid li baqgħu jaċċettaw il-kirjiet missieru u zijuh minn sena għall-oħra għan-nom tal-kumpanija, imma mbagħad jgħid li ma jafx eżatt x'kienu jagħmlu dak iż-żmien. Mistoqsi hux minnu li l-kumpanija mhux parti minn din il-kawża, huwa jwiegeb li hu hekk għax il-proprjeta' hi tagħhom personali.

Illi xehed **Mario Xerri** bl-affidavit fejn jispjega li hu missieru Angelo Xerri kien beda jikri l-garaxx in kwistjoni mingħand Paul & Rocco (Marsa) Ltd (Holdings Section) għexieren ta' snin ilu u kien inkera bħala *store* għall-merkanzija u għall-vetturi kummerċjali. Jippreżenta kopji ta' rċevuti tal-ktieb tal-kera u jispjega kif missieru kien iħallas il-kera f'ammont sostanzjali ta' LM120 fis-sena sa mis-sena 1973. Jispjega wkoll li maż-żmien il-kera għoliet aktar minn hekk u jesebixxi irċevuti oħrajn biex juri dan. Jgħid li l-fatt li l-kera kienet għolja, anke LM250 fis-sena tirrifletti li kienet għal skopijiet kummerjċali. Jgħid li meta wieħed jara l-irċevuti ta' dak iż-żmien dawn maħruġin minn Paul and Rocco Buhagiar, iżda imbagħad jgħid li fis-sena 1993, missieru għamel ftehim ma' Paul & Rocco fejn il-kera żdiedet għal LM500 fis-sena. Jgħid li kif jidher mill-ftehim, il-partijiet huma missieru u l-kumpanija u mhux Paul u Rocco Buhagiar personalment. Jgħid li l-kera kienet qed titħallas lill-kumpanija u l-irċevuti ħarġu mill-kumpanija stess.

Jispjega li hu għalhekk li issa ulied Paul u Rocco ma jistgħux jagħmlu din il-kawża, għaliex il-kuntratt huwa mal-kumpanija u sid il-kera hija l-kumpanija. Jgħid li hu qatt ma rċieva mill-kumpanija li ma għandomx ebda pretensjoni ta' xejn jew titolu ta' xejn biex ma jirċevux il-kera. Jgħid li anqas ħuh qatt ma rċieva xejn f'dan is-sens. Jgħid li kien minn Lulju 2010 li l-kumpanija waqfet taċċetta l-kera mingħajr ebda raġuni u b'hekk bdew jiddepożitawha fil-Qorti. Jippreżenta kopji ta xi ċedoli u jgħid li għadhom qed jiddepożitaw il-kera l-Qorti sal-lum. Jgħid li minn dejjem jiftakar lill-missieru juża dan il-garaxx bħala *store* kummerċjali u maħżen għall-merkanzija, għodod u vetturi u kien għalhekk li missieru kien kera dan il-garaxx primarjament. Jgħid li Paul u Rocco kienu ħbieb u klijenti ta' missieru u minn dejjem kienu jafu li l-garaxx kien jintuża bħala maħżen u qatt ma oġġezzjonaw. Jgħid li hu jaf dan kollu għax minn tfulitu kien ikun jgħin il-missieru fix-xogħol. Jgħid li kienu jbiegħu bajd, tiġieġ u fniek minn dan il-garaxx u Paul u Rocco kienu jmorru jixtru kull nhar ta' Sibt. Jispjega li llum il-post jużawh bħala *store* u ma għadhomx jagħmlu bejgħ minn hemm. Jgħid li missieru fil-bidu li beda jikrih kien għamel raffijiet biex jerfa' xi affarijiet u Paul u Rocco kienu jafu bihom u qatt ma qalulu xejn. Jgħid li anke bil-bieb li nfetaħ fil-ħajt kienu jafu u ma oġġezzjonawx għax kienu jmorru spiss u allura kienu rawh. Jgħid li ulied Paul u Rocco qed jippruvaw imorru kontra dak kollu li kien miftiehem u li ma kienx hemm problemi dwaru biex ikeċċuhom mill-proprjeta'. Jgħid li l-ħsara fix-xibka ġrat minħabba perkolazzjoni ta' ilma li ma kienitx tort tagħhom, u li ġiet mingħand terzi. Jgħid li ilha li ġrat fuq 25 sena u kien kellem lil Paul Buhagiar hu stess dwarha u fil-fatt huma stess avviċinaw lit-terz u rranġa l-ħsara. Jgħid li saru x-xogħlijiet u ma baqax dieħel ilma imma Paul u Rocco ma kienux talbu lit-terz jirranġa l-ħsara u b'hekk baqgħet hemm. Jannetti ritratti ta' xogħlijiet riċenti li għamlu fil-garaxx u jispjega li huma dejjem ħadu ħsieb il-post u użawh għall-użu miftiehem u fejn le, għamlu dan bil-ftehim mas-sidien. Jgħid li huma jafu sew l-affarijiet u qed jagħmlu din il-kawża għax iridu jiżgumbrawhom minn hemm.

Illi in kontro-eżami, **Simone Pisani** xehdet li Paul and Rocco Marsa Limited bħala kumpanija għadha teżisti. Mistoqsija għalfejn il-kawża ma saritx mill-kumpanija tgħid li l-proprjeta' hija tagħhom personali għax kienet ta' missierha personali u ta' ħu missierha personalment. Tgħid li nsiet kemm ilu li sar it-trasferiment tal-post għal fuq isimhom bħala aħwa. Tgħid li qabel id-donazzjoni ma kelliex involviment f'dan il-post. Tgħid li bħala tifla tiftakar li missierha kien kellem lil Angelo Xerri biex ma jkomplix irabbi t-tiġieġ hemmhekk. Tgħid li darba tiftakar li marret u tgħid li dak iż-żmien li qed issemmi kellha xi ħdax-il sena. Tgħid li tiftakar dan iż-żmien imma ma kienitx daħlet hi fil-garaxx tara. Tgħid li missierha kien qalilha li fetħu bieb bla permess imma hi daħlet hemm mal-Perit Ian Cutajar riċentement għax ma kienux iħalluhom jidħlu. Fuq manutenzjoni tgħid li taf li riċenti sar xi xogħol imma ma kienitx avżata qabel u fil-fatt il-bieb tal-garaxx għamlu blu. Tgħid li meta saret taf bix-xogħol kien diġa' lest.

Illi xehed **Mario Xerri** in kontro-eżami fejn jispjega li l-fond jintuża bħala *store* kummer1jali. Mistoqsi x'negozju għandhom bħala familja, jgħid li huma hawkers. Jgħid li huma wara li wirtu l-missierhom qatt ma rabbew tiġieġ fil-garaxx. Jgħid li huma qatt ma rabbew tiġieġ hemm, kienu jistorjaw l-affarijiet hemm inkluz tiġieġ ħajjin li kienu jżommuhom ġurnata mil-lejl sa' filgħodu. Jgħid li Paul u Rocco kienu jafu li l-fond jintuża bħala *store* kummerċjali tant li kienu klijenti tagħhom. Jgħid li l-fond inkera minn dejjem bħala *store* kummerċjali. Jgħid li minn dejjem hekk jafu hu. Jgħid li dejjem l-istess użu kellu l-garaxx bħala *store* kummerċjali. Jgħid li fuq ħsara kienu javżaw lil Paul and Rocco bħala s-sidien. Mistoqsi dwar il-bieb li nfetaħ jgħid li Paul u Rocco kienu taw il-permess lill-missieru biex jiftħu. Jgħid li hu għandu tmienja u ħamsin sena u dejjem jafu hemm il-bieb. Mistoqsi dwar ix-xogħlijiet, jgħid li l-post qiegħed up to date u saret manutenzjoni kollha. Mistoqsi dwar xogħolhom illum, jgħid li

għadu l-istess kummerċjali. In ri-eżami jgħid li Rennie huwa ħuħ u wara li miet missierhom kien hu li jitkellem dwar il-kirja mal-kumpanija Paul and Rocco.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

L-Ewwel Eċċezzjoni – Relazzjoni Ġuridika

Illi huwa bil-wisq ovvju li l-ewwel ħtieġa hija investigazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati. Dan huwa hekk għaliex f'każ li din l-eċċezzjoni tintlaqa' allura investigazzjoni ulterjuri dwar il-kumplament tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet tkun inutli. Propjament, l-investigazzjoni ulterjuri ma tkunx tista' ssir għaliex f'dak il-każ, l-intimati jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi permezz ta' din il-linja difensjonali, l-intimati Xerri jgħidu li huma ma għandhom l-ebda relazzjoni mar-rikorrenti. Fi kliem ieħor, huma qegħdin jattakkaw l-interess ġuridiku meħtieġ mir-rikorrenti sabiex dawn imexxu fil-konfront tagħhom u bl-istess mod il-fatt li huma ma jistgħux jirrispondu għal-lanjanzi tar-rikorrenti[25]. Huma jibbażaw dan l-argument fuq l-iskrittura tal-

---

[25] Fis-sentenza fl-ismijiet **Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited,** (App Ċiv Nru: 289/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' April 2008 ġie mfakkar hekk: *" In linea ta' principju generali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'gudizzju trid, necessarjament, titwieled minn rapport guridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, lezjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad ezempju, f'kondominju jew ilkrejazzjoni ta' certi servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawza ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop taghha jekk mhux fil-konfront ta' dak li mieghu l-attur, ghal xi wahda mill-konnessjonijiet accennati, ghandu relazzjoni guridika. Naturalment, l-accertament ta' din ir-relazzjoni jrid isir fuq il-bazi tal-petitum u, cjoe, tar-rizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur bit-talba tieghu".*

lokazzjoni li hija mal-kumpanija Paul & Rocco (Marsa) Ltd u mhux ma' Paul u Rocco Buhagiar personalment.

Illi huwa ben aċċettat li l-interess ġuridiku[26], irid jeżisti u jiġi mħares minn kull min jipproponi azzjoni[27]. Huwa stabbilit ukoll fil-ġurisprudenza, illi l-interess ġuridiku irid ikun dirett, leġittimu u attwali[28]. Fjankat ma dan il-kunċett hemm il-kwistjoni tal-leġittimita' attiva jew passiva, skond il-każ.

---

[26] Illi ssir referenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-13 ta' Frar 1953 fl-ismijiet **Manché vs. Montebello** (Koll. Vol. XXXVII.I.56*)* fejn ġie mfisser hekk*"Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd" "b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi"* (ara s-sentenza **Camilleri vs Sammut** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Jannar 1953) kif ċitati fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011.

[27] F'dan is-sens ara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011 fejn intqal is-segwenti; *"Illi ġie stabbilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att tal-kawża nnifisha, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-att li bih il-kawża tinfetaħ, għandu għalinqas jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat."* Ara wkoll dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Jannar 2004; "*Il-karenza tal-interess fl-attur ġie sollevat mill-Qorti marte proprio billi ħasset li din kienet kwistjoni ta' ordni pubbliku li l-ġudikant hu obbligat li jirrileva ex officio. Dan in omaġġ għall-prinċipju superjuri anke għall-interess tal-partijiet, illi l-ġustizzja mhux sempliċiment tiġi amministrata, iżda anki li din tkun qed tiġi amministrata sew u skont il-liġi. Il-prinċipju tal-interess ġuridiku, dirett, leġittimu u attwali f'kull min jipproponi azzjoni, irid jiġi allura skupoložament imħares bis-solennità proċedurali kollha, anke jekk mhux sollevat mill-parti kuntrarja fil-ġudizzju. In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura talazzjoni (Vol. XXXVII.II.608) u r-rekwiżit tal-interess hu indispensabbli għal proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol. XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (Vol. XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX.I.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu interess jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta, u l-interess irid ikun ġa twieled, u jrid ikun attwali, biex tiġġustifika l-azzjoni (Vol. XXXIII.I.108). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha; jiġifieri hemm bżonn li d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (App. Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana – 03.12.1984 – Vol. LXVIII.II.233).*

[28] Ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Fenech vs Peter Mifsud et** deċiża nhar il-11 ta' Jannar 2005 "*B' kumment generali introduttiv ghat-tematika ta' l-interess guridiku ghall-proponiment ta' azzjoni, fl-assenza ta' disposizzjoni ad hoc fil-Kodici ritwali taghna, huwa ritenut mill-awturi, in referenza ghall-artikolu 100 tal-Kodici Taljan tal-Procedura, illi "l' interesse ad agire, prevvisto quale condizione dell' azione*

Illi m'hijiex is-sentenza finali li tagħti d-dritt soġġettiv utilizzat; din ta' l-aħħar tikkonferixxi d-dritt ta' esekuzzjoni fuq dak id-dritt allegat, ***ġaladarba*** jiġi hekk konfermat permezz ta' deċiżjoni ġudizzjarja[29]. Fi kliem forsi aktar sempliċi, min jaġixxi sabiex jiġi konkretizzat lilu d-dritt minnu utilizzat jew ksur lamentat tiegħu, għandu *in primis* juri li huwa jippossjedi dak id-dritt[30]. Għalhekk dak li

---

dall' art 100, con disposizione che consente di distinguere fra le azioni di mera iattanza e quelle oggettivamente dirette a conseguire il bene della vita consistente nella rimozione dello stato di giuridica incertezza in ordine alla sussistenza di un determinato diritto, va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da un fatto lesivo, in senso ampio, del diritto e consistente in cio che senza il processo e l' esercizio della giurisdizione l' attore soffrirebbe un danno" ("Commento breve al Codice di Procedura Civile", Carpi e Taruffo, Ediz. Cedam, Raba' Edizzjoni, 2004, pagna 408); Minn dan jikkkonsegwi illi l-interess guridiku jrid necessarjament ikollu l-karatteristici maghrufa, jigifieri li dak l-interess irid ikun dirett, legittimu u attwali. Flispjegazzjoni provvduta mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili filkawza fl-ismijiet "Wing Commander James Maxwell Watson -vs- Leonardo Sacco et", 20 ta' Jannar 1950, "linteress jinghad li hu dirett meta jkun personali jew talpersuna rapprezentata, u cjoe meta jappartjieni lillbniedem proprio jew membru tas-socjeta`, barra millkazijiet eccezzjonali ta' l-azzjoni popolari. Jinghad 'legittimu' meta huwa konformi ghad-dritt ta' min ikun ghamel il-kawza, u ma jridx jeccedi jew johrog mill-mizura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qeghda tagixxi sabiex jidhol u jinvadi l-isfera tad-drittijiet ta' haddiehor. Fl-ahharnett, linteress irid ikun attwali, u cjoe jrid jezisti fil-mument meta tigi proposta l-azzjoni, cjoe jrid jirrigwarda l-prezervazzjoni ta' dritt li jkun diga` jezisti, anki jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kondizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 453)."

[29] F'dan is-sens il-ġurista **Lodovico Mortara** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.*[29] - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **Piero Calamandrei**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso."* – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol 67.

[30]L-istess ġurist **Lodovico Mortara,** riferut fin-notament preċedenti jkompli jispjega hekk: *"L'interesse ad agire o difenderesi e dunque un interesse giuridico; vale a dire, non puó consistere nel sempliċi godimento altruistice e tutto intellettuale di procurare la ripristinazione dell'impero di unoa norma giuridica violata; ma deve concretarsi anzitutto nella possibilità che chi agisce sia il soggetto del diritto che mediante la decisione della controversia vuole riconosciuto.* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 589. L-istess ġurist imbagħad ikompli

kellu jintwera huwa li huma r-rikorrenti odjerni[31] (u mhux is-soċjetà Paul & Rocco Ltd) li setgħu iħejju din l-azzjoni[32].

Illi l-partijiet ingħataw il-fakolta' sabiex iressqu l-provi tagħhom dwar din l-eċċezzjoni. F'dan is-sens, il-Bord jinnota li r-rikorrenti ressqu x-xhieda ta' Simone Pisani u ta' George Buhagiar u ġiet ippreżentata nota b'sensiela ta' dokumenti relattivi għat-titolu tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-garaxx in kwistjoni.

Illi da parti tagħhom, l-intimati, ressqu kopja tal-irċevuti mill-ktieb tal-kera, liema irċevuti kienu ffirmati mill-kumpanija Paul & Rocco Ltd u mhux minn Paul u Rocco Buhagiar personalment. Dan ikompli jafferma l-kitba fl-iskrittura ppreżentata, li turi li l-partijiet f'dak il-kuntratt ta' lokazzjoni huma l-kumpanija Paul & Rocco (Marsa) Ltd u Angelo Xerri. F'dik l-iskrittura huwa ċar u fil-fatt mhux kontestat mir-rikorrenti, li l-ftehim qed isir mal-kumpanija. Dwar dan il-punt, ir-rikorrenti jgħidu biss illi li l-iskrittura nkitbet b'dak il-mod kien żball li

---

jissenjala hekk dwar dan il-presuppost proċesswali:, *"La capacitá processuale va considerata sotto due aspetti: come capacitá, cioè di agire o di stare in giudizio. L'espressione «capacitá di agire in giudizio» serve a indicare l'attitudine giuridica di un soggetto ad essere «parte in giudizio». L'espressione «capacitá di stare in giudizio» indica invece l'attitudine all'esercizio legale della predetta capacitá ... Tanto l'una che l'altra delle espressioni menzionate, e quindi anche il tema dell'attuale ricerca, si riferiscono alla capacitá processuale attiva e passiva, cioè di attore come di convenuto, d'intervenuto, di chiamato in garantia, ecc ... si ricava, adunque, che la condizione fondamentale per la capacitá di agire in giudizio è la normale capacitá di possedere diritti, essere cioè soggetto di diritti; e che la condizione parimenti fondamentale per la capacitá di stare in giudizio è quella di avere il libero esercizio dei diritti, ovvero di supplirvi con le forme integrative o abilitative stabilite dalle leggi."* – Foll 630 u 631 tal-itess opera.

[31] L-awturi **Crisanto Mandrioli u Antonio Carratta** jgħidu hekk: *"Presupposto significa requisito che deve esistere prima di un detrminato atto perché da quell'atto discendano determinate conseguenze. Riferendosi al rapport giuridico processuale, la dottrina configuri i presuppost processuali (o presupposti del rapport processuale) come quei requisiti che debbono esistere prima dell'atto che pone in essere quel rapport, ossia l'atto col quale si chiede la tutela giurisdizionale, cem come vedremo ampiamente, e la domanda".* – Diritto Processuale Civilie, GIAPPICHELLI, Volum1, XXVII exiss, 2019, fol 39.

[32] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Proman Limited vs Michael Scerri *et,*** (App Ċiv Nru: 60/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023.

sar dak iż-żmien, għax skont huma il-proprjetà' minn dejjem kienet ta' Paul u Rocco Buhagiar personalment u b'hekk ma kelliex tinkera mill-kumpanija. Imma ma ntweriex li r-rikorrenti qatt fasslu proċeduri kontra s-soċjetà (bil-parteċipazzjoni tal-intimati odjerni jew mingħajrhom) sabiex dik l-iskrittura tiġi attakkata. Huwa dak il-kuntratt **biss** li jista jifforma l-bażi ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-Bord kien ikun lest jargumenta mod ieħor li kieku ntwera li s-soċjetà Paul & Rocco Ltd ġie xolta jew b'xi mod spiċċat u l-assi iddevolvu għand l-atturi. Imma fi kliem Simone Pisani is-soċjetà għada waħda operattiva.

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m'għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[33]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi għal sid il-kera u mhux propjetarju[34]. Hekk biex jingħataw xi eżempji, persuna

[33] Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali</u>**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre,* ***inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat****, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".* ***(enfasi tal-Bord.)*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Shalmi Bakery Limited vs Louis Mula,</u>** (App Ċiv Nru: 1174/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014 fejn ingħad hekk: *"Trattat il-meritu tal-ewwel eccezzjoni, marbuta mal-interess guridiku tassocjeta` attrici li tippromuovi din il-kawza, jigi notat li ghalkemm hu veru li l-forn inkwistjoni huwa tal-konjugi Tonna, l-iskrittura tat-23 ta' Dicembru 2000, saret f'isem is-socjeta` attrici, u l-obbligazzjonijiet li assuma l-konvenut kienu lejn din is-socjeta`. Il-qafas tal-pretensjoni tas-socjeta` attrici hi din l-iskrittura, u fuq listess skrittura hija s-socjeta` attrici li tidher bhala l-kreditur tal-obbligazzjoni.".*

[34] Huwa t'interess, bħala eżemplari, li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B

tistá tkun sid tan-*nuda propjeta* ta' xi fond u l-użufrutt fuq dak il-fond ikun jappartjeni lil persuna oħra. Hija din tal-aħħar biss li għandha l-jedd għall-kirja[35].

Illi b'mod invers, iżda bl-istess linja ta' ħsieb, li kieku kellu jirriżulta li huwa minnu li Paul & Rocco Ltd ma kellha qatt il-jedd li tagħti l-fond b'kera, iżda kienu biss l-atturi preżenti (jew l-aventi causa tagħhom), u Paul & Rocco Ltd tressaq kawża għall-ħlas t'arretrati ta' kera, l-intimati odjerni ma jkunux jistgħu

---

tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[35] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Gladys Sant Fournier *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-12 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) li kompliet tħaddan dan l-insenjament billi qalet hekk: *"Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fir-rikorrenti Gladys Sant Fournier filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-nuda proprieta ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Alfred Sant Fournier stess, li r-rikorrenti l-oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fittgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien. Il-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* B'senjalazzjoni tal-istess raġunament quddiem dan il-Bord imbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Borg Gauci vs Mario Borg,** (Rik Nru: 65/2017) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

jutilizzaw id-difiża li l-ebda ħlas m'hux dovut għaliex il-propjetà ma kinitx ta' Paul & Rocco Ltd. Dan propju għaliex l-obbligazzjoni hija bejn il-partijiet fil-lokazzjoni u ħadt ieħor[36]. It-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-każ odjern, huma spettanti lil sid il-kera u mhux sid il-proprjeta'[37].

Illi, il-Bord iqis illi filwaqt li jista' jkun minnu li dan kien żball li sar f'dak iż-żmien, ma nġabet ebda prova ta' dan parti tar-rikorrenti. Mill-iskrittura li abbażi tagħha r-rikorrenti qed isejsu din l-azzjoni, jemerġi ċar li r-relazzjoni ta' lokazzjoni legalment hija bejn il-kumpanija u l-inkwilin Angelo Xerri u r-rikorrenti fil-kawża odjerna ma għandhom xejn x'jaqsmu mal-kirja ta' dan il-garaxx. Il-Bord iqis li din id-distinzjoni bejn sid il-kera u sid il-proprjeta' ma saritx tul dawn il-proċeduri, tant li r-rikorrenti baqgħu jippruvaw jiġġustifikaw l-interess ġuridiku tagħhom bil-fatt li huma sidien il-proprjeta' **biss**. Dan m'huwiex biżżejjed.

---

[36] Eżemplari ta' każ bħal dan huwa l-każ fl-ismijiet **Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et*,** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[37] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Vassallo vs Joseph Farrugia *et*,** (Rik Nru: 903/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-8 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) u ċioé li: *"Madanakollu l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għalllokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, G. Cian u A. Trabucchi jsostnu li : "La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione." Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu"*

Illi mill-assjem tal-provi dwar din l-eċċezzjoni, għal dan il-Bord jirriżulta illi talba ta' dan it-tip kellha ssir minn sid il-kera, li kollox jindika li hija s-soċjetà Paul & Rocco (Marsa) Ltd u mhux mir-rikorrenti. Possibbilment, ir-rikorrenti jistgħu jgħidu li għandhom xi jeddijiet reali fuq il-fond, iżda semmai l-azzjoni tagħhom, imsejsa fuq dak il-binarju, tkun waħda li neċessarjament trid tiġi mistħarrġa minn Qorti ordinarja u mhux minn dan il-Bord. hija waħda ta' quddiem il-Qrati ordinarji u mhux quddiem dan il-Bord. Dan il-Bord ma jqisx kwistjonijiet petitorji iżda huwa biss marbut ma relazzjonijiet lokatizzji. Ir-relazzjoni lokatizzja f'dan il-każ m'hijiex mar-rikorrenti, iżda mas-soċjetà Paul & Rocco. Hija dik is-soċjetà biss (**sakemm ma jintweriex li l-kirja ġiet assenjata jew ċeduta lir-rikorrenti, li bl-ebda mod ma ġie ppruvat f'dan il-każ**) li għandha l-jedd tmexxi għal possibbli żgumbrament propju fuq nuqqasijiet miftehma fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni, jew il-liġi tal-kera.

Illi għalhekk, wara debita riflessjoni, dan il-Bord isib li din l-eċċezzjoni tal-intimati hija ġusta. Naturalment, f'każ bħal dan, il-Bord għandu jieqaf hawn u jħalli l-mertu mpreġudikat.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, u għalhekk jilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur