MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 148/2010

Leslie Astarita (ID 406074M), Arnold Paris (ID 407669M), Mario Schembri (ID 735649M) u Peter Schembri (ID 383754M)

vs

Richard Gauci (ID 853749M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

Illi huma jikru lill-intimat il-hanut uzat bhala bazaar f'Haz-Zabbar, numru hamsa u tletin (35) Misrah is-Sliem, bil-kera originali ta' €53.48, fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2011;

Illi l-intimat ilu snin ma jhallas il-kera u dana ghalkemm gie interpellat kemm bl-ittra ufficjali tat-3 ta' Frar 2010, (412/10), debitament notifikata fis-6 ta' Frar 2010, Kopja

Dok A, kif ukoll bl-ittra ufficjali tas-16 ta' Gunju 2010, (1508/10) debitament notifikata fid-29 ta' Lulju 2010, kopja Dok B;

Illi ghalhekk hemm raguni valida ghal ripreza ta' pussess a tenur tal-Artiklu 9(a) tal-Kap 69;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu, illi dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma jgeddux il-lokazzjoni tal-istess hanut numru 36 Misrah is-Sliema, Zabbar, u konsegwentement jordna l-izgumbrament tieghu minnu fi zmien qasir u perentorju;

Ra r-risposta tal-intimata:

1. Preliminarjament l-atturi jridu jaghmlu prova tat-titolu;

2. Bla hsara ghas-susport [*recte.* suespost], t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-esponenti rigorozament dejjem hallas il-kera meta gie mitlub jaghmel dan minn sid il-post, ossija r-Reverendu Luigi Ellul. Meta r-Reverendu Luigi Ellul gie nieqes fl-1971, hadd mill-werrieta ma avvicina lill-esponenti biex wara li japprovaw it-titolu jigbru l-kera de quo;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi kif evidenti mit-talbiet tar-rikorrenti, din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera skond id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. L-intimat ecepixxa illi huwa dejjem kien puntwali fil-hlas tal-kera versu s-sid Reverendu Luigi Ellul izda wara l-mewt tieghu qatt ma kien mitlub kera mill-werrieta.

Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, jehtieg li tkun sorvolata l-eccezzjoni preliminari tal-intimat meta talab lir-

rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom. Dwar dan, jispjegaw ir-rikorrenti illi r-reverendu Luigi Ellul, allura sid il-fond in kwistjoni, kien halla bhala l-uniku eredi tieghu lill certa Theresa Zammit li da parti taghha halliet il-gid kollu taghha lill-bintha unika Paulina Zammit li kellha tlett itfal: Mario Schembri u Peter Schembri tnejn mir-rikorrenti u Josephine Paris li intirtet miz-zewg ulieda Leslie Astarita u Arnold Paris, iz-zewg rikorrenti l-ohra. L-intimat, izda, jirritjeni illi ma kienitx mressqa dik id-dokumentazzjoni idonea sabiex tikkonferma dak dikjarat mir-rikorrenti inkluz li Leslie Astarita u Arnold Paris huma l-unici zewg eredi ta' ommhom Josephine Paris. Ma hemm xejn x'jiddemostra jekk missier dawn Leslie Astaria u Arnold Paris, jigifieri Joseph Paris, mhux imsemmi mir-rikorrenti, ghandux haj jew le u jekk allura huwhiex partecipi jew le fil-wirt devolut minn Josephine Paris;

Illi r-rikorrenti ezebew t-testment tas-sacerdot Don Luigi Ellul in sostenn tad-dikjarazzjoni taghhom kif ukoll kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-23 ta' Mejju 2003 li permezz tieghu Josephine Paris, Mario u Peter Schembri, allura ulied il-mejtin Paul Schembri u Pauline nee' Zammit bieghu garage provenjenti lilhom mill-eredita tal-istess Don Luigi Ellul. Fl-istess att pubbliku hemm elenkata il-provenjenza kif dikjarata mir-rikorrenti fil-kawza odjerna. Issa kif, gia intqal f'diversi decizjonijiet minn dan il-Bord, sentenza dwar eccezzjoni bhal dik in dizamina ghandha l-effett li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala l-persuna/persuni li, sa fejn hu possibbli fil-limiti ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord, tidher li hija intitolata li tissejjah sid il-kera. Issa, l-intimat semma s-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet Josephine sive Joy Attard et vs Melita Azzopardi et 9 ta' Gunju 2010, rik 50/2003, pero' bid-dovut rigward il-kwistjoni devoluta quddiem il-Bord f'dik il-kawza kienet dwar in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante li mhux is-sidien kollha kienu partecipi fil-*litis consortium* f'kawza intiza ghal-mutament tar-relazzjoni bejn sid u kerrej. Fil-kawza odjerna, hija l-fehma tal-Bord illi r-rikorrenti ssodisfaw il-kritierji mehtieg biex ikunu rikonoxxuti bhala sidien il-kera tal-fond in kwistjoni;

Illi, minkejja li huwa deciz dan il-punt, jehtieg li jkun determinat punt iehor qabel il-mertu u dan ghaliex minkejja li fl-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat jirrikonoxxi li it-titolu tieghu huwa wiehed ta' inkwilin, sia fix-xhieda tieghu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jghid illi ilu zmien twil jokkupa l-fond *animo domini*. Ghalkemm din l-eccezzjoni ma inghatatx formalment fl-inizzju jew waqt dawn il-proceduri, fil-kawza **Services Ltd vs Zammit 29.1.99 App Inf Services**: Qorti tiehu konjizzjoni ta' eccezzjonijiet li jkunu gew sollevati waqt trattazzjoni ta' kawza u anke f'nota ta' sottomissjonijiet anke jekk ma jkunux gew formalizzati fil-forma ta' eccezzjoni. Din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghall-art 774(b) tal-Kap 12 u ghas-sentenza PA (JSP) Deguara vs Saliba tal-20 ta' Frar 1992 fejn gie deciz li Qorti tista' u ghandha tiddikjara lilha nnifisha inkompetenti rationae materiae anke ex officio meta tali inkompetenza tirrizultalha. Ara ukoll in rigward: **Deguara v Saliba 20.2.92 PA(JSP)** it-tnejn citati fis-sentenza **Vincent Curmi et vs Joseph Tabone noe PA(GV) 28.3.2008**;

L-intimat xehed illi l-fond kien originarjament mikri lill-missieru u meta bil-permess tas-sid assenjah lill-istess intimat, missieru kien hallaslu l-ewwel kera u dik l-uniku okkazzjoni fejn deher bhala inkwilin ghaliex minn dakinhar missieru kien jghidlu li xtaq jixtri l-fond u kien fil-fatt tal-fehma li missieru kien sar sid tal-istess hanut. Issa, dan il-Bord mghandux il-kompetenza li jiddeciedi vertenza bhal din ghaliex dik tispetta biss lill-Qorti ordinarja. Decizjoni bhal din naturalment tolqot direttament il-mertu tal-vertenza in dizamina u ghalhekk il-Bord qed jipprefigi terminu ta' tletin jum mil-lum sabiex l-intimat jintroduci proceduri quddiem il-Qrati ghad-determinazzjoni ta' vertenza dwar it-titolu minnu pretiz dwar il-fond in-kwistjoni.

Decizjoni dwar il-mertu tal-kawza odjerna tinghata wara sentenza mill-Qrati dwar it-titolu jew f'data li jiddeciedi dan il-Bord f'kaz li l-intimat jonqos milli jadixxi lill-Qrati fit-terminu hawn prefiss.

L-ispejjez huma rizervati ghall-gudizzju ahhari.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------