MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 49/2010

Mary Elizabeth Said

vs

Moira Formosa u Christopher Formosa fl-interess ta' Carmelo Sciberras

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur guramentat li huwa hawn riprodott kif prezentat a mano proprio tar-rikorrenti:

Re:Kuntratt ta' fond indirizzat 21, gia 3, Triq Santa Tereza, Tarxien;

Kuntratt Enfitewse Temporanju ghal 21 sena mis sena 1 ta' Awissu 1985;

Jiena wahda mill-kumpussessur fost erba tal-fond illi wrietnieh minghand ommna Mary Said li mietet fl-14 ta' Lulju 1999 illi l-mejta kienet xtrat il-fond minghand huha Carmelo Abdilla b'kuntratt datat 8 ta' Mejju 1991 (mehmuz Dok A);

Nitlob sabiex isir kuntratt gdid b'kundizzjonijiet godda u kera xierqa skond Skema 3 tal-Kodici Civili Kap 16;

Peress illi Moira Formosa u ragel taghha Christopher Formosa qeghdin jokkupaw il-fond imsemmi hawn fuq minghajr ebda titolu u li l-kuntratt skada fis-16 t'Awissu 2006 u dana wara li Carmel Sciberras trasferixxa l-fond ftit ta' zmien wara li c-censwalist originali Charles Grech ittrasferixxa l-fond lil Carmelo Sciberras b'kuntratt datat 15 ta' Settembru 1992 u li wara gie trasferit lil Moira Formosa u Christopher Formosa ragel taghha minghajr kuntratt u minghajr ma thallsu l-awdemju u li l-hlas ta' Lm70 fi sena mhallsa kull sitt xhur fi Frar u Awissu cioe' ML35 kull xhur li ma gewx awmentati;

Peress illi l-occupanti tal-fond irreferawni ghand is-sub censwalist f'indirizz 200, Triq is-Sorijiet Tarxien wara illi l-okkupanti tal-fond tlabthom xi dettalji rigward kuntratt, u l-hlas tal-fond, illi sub censwalist Carmelo Sciberras u l-mara tieghu Julia Sciberras gharfuni li kuntratt qatt ma kien hemm u l-ktieb tal-kera/cens ma kienx fil-pussess taghhom (korrezzjoni ma kienx fil-pussess), u li sub-censwalist Carmelo Sciberras kien ihallas ic-cens/kera f'isem Moira Formosa fi dar tar-residenza tieghu. Wara li kont awtorizzata minn huti biex nithallas ghan-nom tal-eredi (ircevuti mehmuza – Doc B);

F'Novembru ta' 2005 akwistajt informazzjoni illi Moira Formosa hija bint Carmelo Sciberras u li kuntratt tal fond kien gie maghmul ghand in-nutar Charles Vella Zarb bejn ic-censwalast originali Charles Grech u Carmelo Sciberras, kont gharrafthom b'dan il-kuntratt (mehmuz Doc C) u li minn dakinhar ma accettajhiex hlas ta' cens/kera u li qeghdin jigu depozitati l-Qorti b'cedola;

Ghaldaqstant nitlob ukoll il-hlas dovut skond il-ligi, minn dak in-nhar li Moira Formosa u Christopher Formosa ilhom jgawdu l-fond b'mod irregolari u b'certu segretezza a dannu tas-sidien, inkluzi l-ispejjes tal-Qorti;

Nixtieq inzid li m'ghandhiex Proprjeta' Residenzjali tieghi (Doc E);

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi preliminarjament ir-rikors promutur huwa null billi ma jsegwix il-forma necessarja fil-ligi u dan billi mhux iffirmat minn Avukat jew prokuratur legali u ma jindikax b'mod car il-premessi u t-talbiet tieghi;

Illi fil-mertu l-esponenti qed jopponu ghat-talba tar-rikorrenti billi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u fil-fatt l-esponenti ghandhom titolu validu skond il-ligi tant li ilhom fil-fond b'titolu ta' lokazzjoni sa mill-1992 u dejjem thallset il-kera u giet accettata;

Illi r-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha skond il-ligi. Semmai anke' kof jirrizulta mill-istess rikors hi r-rikorrenti m'hiex is-sid uniku tal-find imsemmi u ghalhekk ma tistax titlob l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond inkwistjoni;

Illi l-kundizzjonijiet tal-kirja huma gustu u l-kera hija wahda ragenvoli u jimmeritaw li jigu kkonfermati;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi b'sentenza ta' dan il-Bord tal- 10 ta' Jannar 2011 kienet deciza l-eccezzjoni ta' nullita' sollevata mill-intimati. Kif gia senjalat, ir-rikors promutur huwa riproduzzjoni fidila tal-

iskritt *in mamo proprio* tar-rikorrenti. Rikors dan li huwa redatt b'mod konfuzzjonali tant illi jidher li, b'mod komprensibbli, sfuggew diversi aspetti ta' natura importanti lill-intimati. Dan il-Bord izda ma jistghax ma jissollevax is-segwenti diskussjoni anke ghaliex hija kwisjtoni ta' ordni pubbliku;

L-ewwel punt li dan il-Bord hu obbligat jissenjala huwa l-fatt illi l-intimati huma msejhin jidhru fil-gudizzju "fl-interess ta' Carmelo Sciberras". Minn ezami tal-atti, jemergi illi Carmelo Sciberras huwa missier l-intimata Moira Formosa u s-sub emphyteuta tal-utile dominju temporanju tal-fond in kwisjtoni, liema titolu kellu jintemm fis-16 t'Awissu, 2006. Minn dan appena rilevat, il-kaz odjern gia huwa destinat li jfalli ghaliex mhux konsentit fis-sistema legali taghna li persuna tintavola proceduri kontra ohra fl-interess ta' terzi sakemm dawk it-terzi ma jkunux il-minuri rapprezentati minn dik il-persuna jew tkun tezisti cirkostanza fejn persuna ghandha r-rapprezentanza tat-terz *ope legis* jew meta tkun assenti minn Malta. Strettament ghalhekk din il-kawza kienet intavolata kontra Carmelo Sciberras u dan ma jistghax isir la darba dan huwa maggorenni;

Issa r-rikorrenti tallega illi l-intimati, hlief Carmelo Sciberras' qieghed jokkupaw il-fond in mertu minghajr ebda titolu validu fil-ligi wara li giet fi tmiemha l-koncessjoni sub enfitewtika favur Carmelo Sciberras. Fl-istess nifs tghid illi dawn kienu ihallas cens jew kera u issa trid li jsir kuntratt gdid b'kundizzjonijiet u kera xierqa skond l-iskema 3 tal-Kap 16. Fl-ewwel lok l-Iskema 3 tal-Kap 16 mhix ghajr mudell tal-minimu li ghandu jakkludi kuntratt ta' kera in iskritt. Fit-tieni lok, t-talba tar-rikorrenti bazata fuq din il-premessa hi legalment insostenibbli u tirraviza kontrasens guridiku;

Ir-rikorrenti ghaddiet lil dan il-Bord ghar-rizoluzzjoni ta' kwistjoni bil-premessa illi l-intimati qeghdin jokkupaw fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Kawzali bhal din qatt ma tista' tkun konsiderata minn dan il-Bord sakemm l-okkupazzjoni ma tkunx wara li jintemm terminu validu ta' lokazzjoni. Kwisjonijiet ohra naxxenti minn okkupazzjoni

bla titolu huma kompetenza tal-qrati ordinarji. L-istess irid jinghad ghat-talba tar-rikorrenti ghall-hlas tal-okkupazzjoni “irregolari” tal-fond mill-intimati. Jerga jinghad, illi la darba qed ikun allegat okkupazzjoni bla titolu mhux sussegwenti tmiem ta’ lokazzjoni, dan il-Bord m’ghandhux kompetenza jisma u jiddetermina l-kaz;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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