MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 354/2011

Mary Attard, John Mary Falzon, Josephine Theuma, Gina Gusto, Alfred Theuma, Armando Borg, Carmen Brincat, Joseph Bugeja, Georgina Naudi, Doris Bugeja, Louis Bugeja

vs

Miriam Theuma; u b'digriet tat-8 ta' Ottubru 2012 ġew kjamati fil-kawża Kirsten Theuma, Elaine Theuma, Antoine Theuma, Maria Theuma, Gorgina Micallef, Dr

Philip Manduca bħala mandatarju ta' Georgina Caruana, Joyce Cook, Paul Teuma, Mary Cristina, Carmen Grima u Lucy Ritchns

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi ppreżentat fil-11 t'April 2011 fejn ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma wħud mill-proprjetarji tal-fond bin-numru tmienja u disgħin (98) ġja' mija u tmienja u ħamsin (158), Triq il-Marsa, Marsa u dana billi huma lkoll eredi tal-werrieta oriġinali tal-mejta Joseph u Georgina Theuma li kienu s-sidien oriġinali tal-imsemmi fond li għadda għand ir-rikorrenti *per via successionis*;

Illi l-imsemmi Joseph Theuma, (li kien ġja' armel ta' martu Georgia Theuma li mietet mingħajr testment (*vide* Dok 'A' u 'B') permezz tat-testmenti tiegħu datati 04/09/1957 u 04/01/1960 fl-Atti tan-Nutar Joseph Cachia (*vide* Dok 'C' u 'D' u 'E') ħalla l-użufrutt tul ħajjitha tal-fond in kwistjoni li llum defunta Giuseppa Theuma;

Illi dan l-użufrutt, anke kif iddispona l-istess Joseph Theuma, spiċċa mal-mewt tal-istess Giuseppa Theuma fejn, skont l-istess testment, il-fond in kwistjoni kellu mbagħad jgħaddi *per via successionis* lill-eredi l-oħra bis-sostituzzjoni volgari għal uliedhom u ulterjuri dixxendenti.

Illi hekk kif dejjem allegaw l-illum mejjet Anthony Theuma (ukoll werriet ta' Joseph u Georgina Theuma), u martu l-intimata Miriam

Theuma, Giuseppa Theuma waqt li kienet qed tgawdi mill-użufrutt tal-fond, ikkonċediet lill-istess Anthony u Miriam Theuma b'titolu ta' kera l-fond bin-numru 98 ġja' 158, Triq il-Marsa, Marsa;

Illi mal-mewt tal-użufruttwarja Giuseppa Theuma li mietet id-29 ta' Diċembru 1994 (*vide* Dok 'F') l-imsemmija defunt Anthony Theuma u martu l-intimata Miriam Theuma baqgħu jabitaw fl-imsemmi fond, u fil-fatt l-intimata Miriam Theuma għadha tgħix hemm sa llum-il ġurnata, meta għaddew aktar minn sittax-il sena mill-mewt tal-użufruttwarja, u ċjoe' mit-terminazzjoni tal-imsemmi użufrutt tal-istess Giuseppa Theuma;

Illi l-intimata Miriam Theuma qiegħda tokkupa l-imsemmi fond illum mingħajr ma tgawdi minn ebda titolu lokatizju validu fil-liġi mingħand ir-rikorrenti;

Illi *inoltre*, anke jekk għall-grazzja tal-argument huwa minnu li ġiet kostitwita tali kirja mid-defunta Giuseppa Theuma hekk kif dejjem allegat l-intimata Miriam Theuma, ċertament li llum suppost li ilha li ġiet itterminata għaliex ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti u għal terminu skont l-Artikolu 341 tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi għalkemm kienet interpellata permezz ta' ittra legali datata 10/08/2010 sabiex tiżgombra l-imsemmi fond, l-intimata Miriam Theuma baqgħet inadempjenti;

Illi dan l-aġir qiegħed jirreka danni lir-rikorrenti konsistenti f'telf ta' qliegħ mill-kera kif ukoll mill-bejgħ tal-istess fond u dana minħabba l-okkupazzjoni llegali tagħha;

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mir-rikorrenti;

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) Tiddikjara li l-intimata Miriam Theuma jekk qatt kellha titolu validu, illum ċertament illi qiegħda tokkupa l-fond bin-numru tmienja u disgħin (98) ġja' mija u tmienja u ħamsin (158), Triq il-Marsa, Marsa mingħajr ebda titolu ta' lokazzjoni validu fil-liġi llum;

(2) Mingħajr preġudizzju għall-ewwel talba, jekk hemm titolu lokatizju favur Miriam Theuma, tiddikjara li dan ma sarx taħt kundizzjonijiet ġusti hekk kif tirrikjedi l-liġi senjatament fl-Artikolu 341 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza tiddikjara li llum dak it-titolu m'għadux fis-seħħ;

(3) Tordna lill-intimata Miriam Theuma sabiex fit-terminu qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti, tiżgombra mill-fond indikat, u ċjoe' l-fond bin-numru tmienja u disgħin (98) ġja' mija u tmienja u ħamsin (158), Triq il-Marsa, Marsa u tirritornah flimkien maċ-ċwievet lir-rikorrenti;

(4) Tillikwida kumpens xieraq li għandu jitħallas lir-rikorrenti għaż-żmien kollu li fih l-intimata okkupat l-istess fond mingħajr titolu validu skont il-liġi sakemm dan jitbattal, u dan *occorrendo* permezz ta' periti nominandi;

(5) Tikkundanna u tordna lill-intimata Miriam Theuma sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti, tħallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti.

Salv kull provvediment ieħor li jogħġobha tagħti din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Miriam Theuma preżentata fl-20 ta' Mejju 2011 li fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex kompetenza *ratione materiae* tisma' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna, peress li kwalsiasi oppożizzjoni tar-rikorrenti bħala komproprjetarji u kompossessuri kontra l-kiri tad-dar li tinsab f'98, ġja' 158, Triq il-Marsa, Marsa, għandha ssir b'talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kemm-il darba jkun hemm raġuni tajba biex issir dik l-oppożizzjoni, skont ma hemm preskritt fl-art. 1528 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi subodinatament u bla preġudizzju għas-suеċċepit, l-azzjoni odjerna tar-rikorrenti bħala komproprejtarji kompossessuri hija wkoll preskritta *stante* li ma saritx fit-terminu perentorju improrogabbli ta' dekadenza ta' *"żmien ta' xahrejn minn dakinhar li … (huma jkunu saru jafu) … b'dan il-kiri"* kif tassativament dettat mill-Art. 1527 (3) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-ewwel u t-tieni talbiet kif dedotti fir-rikors promotur tal-atturi rikorrenti huma ambigwi, inkompatibbli ma' xulxin u kontradittorji fihom infushom u ripetitivi ta' xulxin;

4. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suċċepit, il-proċeduri ntavolati fl-ismijiet fuq premessi huma karenti mill-integrita' tal-ġudizzju, peress illi kif hemm ikkonfermat sa mill-bidunett tar-rikors maħluf tagħhom, l-atturi rikorrenti stess jikkonfermaw bil-ġurament li huma **biss** *"… uħud mill-proprjetarji tal-fond bin-numru 98, ġja' 158, Triq il-Marsa, Marsa …"* u għalhekk, hemm komproprjetarji oħra li mhumiex ċitati fil-ġudizzju la fost ir-rikorrenti u lanqas mal-intimata, liema komproprjetarji pero' huma wkoll eredi tal-werrieta oriġinali tal-mejtin Giuseppe u Giorgia konjuġi Teuma;

5. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suċċepit, fost il-komproprjetarji li l-atturi deliberatament ħallew barra mill-okkju tal-kawża odjerna hemm Gorgina Micallef, ko-eredi mal-werrieta oriġinali tal-mejtin Giuseppe u Giorgia konjuġi Teuma, li kienet irrikonoxxiet lill-imsemmi mibki ħuha llum mejjet, Antonio *sive* Antoine *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma u konjuġi premorjent tal-intimata eċċipjenti, bħala nkwilin tal-imsemmi fond ossija d-dar tar-residenza ordinarja tiegħu taħt titlu ta' rilokazzjoni fit-termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

6. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suċċepit, wara l-mewt tal-imsemmi nkwilin Antonio Teuma *sive* Theuma fit-28 ta' Marzu 2006 (ara ċertifikat tar-Reġistru Pubbliku hawn anness u mmarkat 'DOk MT1'), fost il-komproprjetarji li l-atturi deliberatament ħallew barra mill-okkju tal-kawża odjerna hemm ukoll illum il-werrieta tal-istess deċujus, ċjoe' wliedu u l-eċċipjenti konvenuta nnifisha bħala konjuġi superstiti. Ulied il-decujus jisimhom Elaine, Kirstin, Antoine, u Maria aħwa Teuma *sive* Theuma, u dan tal-aħħar bħala ko-sidien tal-fond mikri wkoll kollha rrikonoxxew lill-istess

ommhom il-konvenuta Miriam Theuma bħala l-inkwilina tad-dar tar-residenza ordinarja fejn hi baqgħet tirrisjedi wara l-mewt ta’ żewġha;

7. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, anke *ai sensi* tal-art. 1531B tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta) wara l-emendi tal-Att Numru X tas-sena 2009, skont ma jikkonfermaw bil-ġurament tagħhom l-atturi rikorrenti nfushom fir-rikors maħluf promoter tal-kawża odjerna, il-kirja u rilokazzjoni in kwistjoni kienet ġja’ daħlet fis-seħħ snin sħaħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 u kwindi dik ir-rilokazzjoni tad-dar tar-residenza ordinarja tal-inkwilin *de quo* kienet u għadha sal-lum regolata bil-liġi kif kienet fis-seħħ f’dak iż-żmien, ċjoe’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta), biż-żieda ta’ xi artikoli li hemm hemmhekk ipprovduti;

8. Illi subordinarjament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, anke waqt li l-imsemmija komproprjetarja u wkoll użufruttwarja Giuseppa Theuma kienet għadha ħajja u tgawdi l-użufrutt testamentarju mħolli lilha minn missierha t-testatur Giuseppe Theuma, dak li l-illum hu l-mejjet Antonio *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma flimkien ma’ martu, l-eċċipjenti konvenuta f’din il-kawża, kien kontinwament baqa’ jgawdi ininterrottament u indisturbatament il-pussess regolari bħala nkwilini u t-titlu validu ta’ rilokazzjoni minn sena għal kull sena oħra konsekuttiva in segwitu, kif regolat mill-istess Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta), almenu għal madwar 22 sena sħaħ. Hekk ukoll baqgħu jgawdu flimkien dak il-pussess u t-titlu wara l-mewt fid-29 ta’ Diċemrbu 1994 ta’ Giuseppa Theuma (ara Dok ‘F’ preżentat mar-rikors tar-rikorrenti) bir-rikonoxximent ta’ waħda mill-komproprjetarji Gorgina Micallef stess. U anki meta miet l-istess deċujus Twanny Teuma *sive* Theuma fit-28 ta’ Marzu 2006, il-konvenuta eċċipjenti hekk għadha wkoll da parti tagħha tgawdi dak it-titlu ta’ rilokazzjoni bħala nkwilina sal-lum stess skont il-liġi, bir-rikonoxximent ukoll ta’ wħud mis-sidien il-kera Gorgina Micallef u wlied id-decujus kif fuq ingħad;

9. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, kwindi jsegwi wkoll li l-kiri, mill-komproprjetarja kompossessura u użufruttwarja Giuseppa Theuma, tad-dar tar-residenza ordinarja a favur tal-inkwilin mejjet Antonio *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma, u llum wara mewtu, a favur tal-konvenuta eċċipjenti, għandu jibqa' fis-seħħ skont l-art 341 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll jiswa wkoll kwantu għall-atturi rikorrenti, peress illi l-kirja kienet għall-perjodu inizjali biss ta' erba' (4) snin, kif jirriżulta mill-kuntratt tal-lokazzjoni datat 4 ta' Jannar 1973 kopja hawn annessa u mmarkata bħala "Dok MT2", eżattament kif jippermetti l-istess artiklu 341 ċitat mir-rikorrenti u tal-artiklu 1530 (1) tal-istess Kodiċi Ċivili, rinnovabbli għall-perjodu ta' erba' (4) snin oħra u in segwitu mġedded skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif fuq ingħad. Il-kiri sar taħt kondizzjonijiet ġusti, kif rikonoxxut ukoll mill-komproprjetarji Gorgina Micallef u wlied id-deċujus fuq imsemmija li pero' deliberatament tħallew barra mir-rikorrenti mill-atti tal-kawża, u saħansitra rikonoxxuti taċitament mill-istess atturi rikorrenti li ma ppreżentawx xi oppożizzjoni tagħhom fit-terminu perentorju previst fl-art. 1527(3) ġja' fuq ċitat u wisq anqas ma qatt ippreżentaw xi talba għall-awment tal-kera jew għal kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri quddiem il-Bord lil Jirregola l-Kera skont l-artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) bħala l-liġi rilevanti w applikabbli kif fuq ingħad;

10. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-atturi rikorrenti ma pprovdewx iċ-ċertifikat tal-mewt tal-mejjet Giuseppe Theuma, iċ-ċertifikati tar-riċerki testamentarji għal testmenti sigrieti tal-mejtin Giuseppe u Giorgia konjuġi Teuma *sive* Theuma, ir-riċerki testamentarji tal-mejta xebba Giuseppa Theuma u kwalsiasi testament li din setgħet qatt għamlet, liema dokumenti huma kollha meħtieġa għall-kunsiderazzjoni tal-vertenza odjerna;

11. Illi kull darba li jew il-mejjet inkwilin żewġha Antonio *sive* Twanny Theuma *sive* Theuma, jew l-eċċipjenti konvenuta nnifisha kienet interpellata, minn għadd ta' difensuri legali varji għan-nom tal-atturi rikorrenti, żewġha jew l-eċċipjent dejjem wieġbu li hu, u aktar tard wara mewtu hi stess ukoll, qegħda tokkupa d-dar tar-residenza ordinarja *de quo* taħt titlu validissimu u regolarissimu ta' rilokazzjoni, versu l-offerta regolari u puntwali tal-pagament tal-kera dovuta prevja l-ħruġ tad-debita riċevuta skont il-liġi u sussegwentement saru d-depożiti fir-Reġistru tal-Qorti kompetenti tas-sehem rimanenti tal-kera li baqgħet ma ġietx aċċettata mill-attur rikorrenti, sabiex teżimi ruħha minn kull responsabilita' skont il-liġi;

12. Illi l-eċċipjenti taf b'dawn il-fatti personalment;

13. Illi l-eċċipjenti tirriżerva kwalsiasi eċċezzjoni ulterjuri li jistgħu jkunu permissibbli skont il-liġi;

14. Għaldaqstant in vista tal-eċċezzjonijiet u l-fatti dikjarati u kkonfermati bil-ġurament tagħha, l-eċċipjenti bir-rispett titlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad u tirrespinġi t-talbiet kollha tal-atturi rikorrenti, bl-ispejjeż ukoll kontrihom, salv kull provvediment opportun li din l-istess Onorabbli Qorti jogħġobha tagħti.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuta Miriam Theuma;

Rat id-digriet mogħti fl-udjenza tat-8 t'Ottubru 2012 li permezz tiegħu ġew imsejħa fil-kawża Kirsten Theuma, Elaine Theuma, Antoine u Maria Theuma, Gorgina Micallef, l-Avukat Dott Philip Manduca bħala mandatarju ta' Georgina Caruana, Joyce Cook, Paul Teuma, Mary Cristina, Carmen Grima u Lucy Ritchns.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-istess imsejħa fil-kawża preżentata fil-15 ta' Frar 2013 fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament il-proċeduri ntavolati fl-ismijiet fuq premessi huma karenti mill-integrita' tal-ġudizzju, peress illi kif hemm ikkonfermat sa mill-bidunett tar-rikors maħluf tagħhom, l-atturi rikorrenti stess jikkonfermaw bil-ġurament li huma **biss** *" … uħud mill-proprjetarji tal-fond bin-numru 98, ġja 158, Triq il-Marsa, Marsa …"* u għalhekk, hemm komproprjetarji oħra li mhumiex ċitati fil-ġudizzju la fost ir-rikorrenti u lanqas mal-intimata, liema komproprjetarji pero' huma wkoll eredi tal-werrieta oriġinali tal-mejtin Giuseppe u Giorgia konjuġi Teuma;

2. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, bħala komproprjetarji tal-fond mikri *de quo*, l-eċċipjenti ġja irrikonoxxew lill-konvenuta Miriam Theuma bħala nkwilina tal-fond *de quo* ossija dar tar-residenza ordinarja tagħha kwantu konjuġi superstiti tal-inkwilin preċedenti taħt titlu ta' rilokazzjoni fit-termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjent Gorgina Micallef kienet ukoll qabel ma rrikonoxxiet lil Miriam Theuma bħala nkwilin, ġja' rrikonoxxiet lil Antonio *sive* Antoine *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma, ħuha u mibki konjuġi premorjent tal-istess ko-konvenuta Miriam Theuma, bħala nkwilin tal-imsemmi fond ossija d-dar tar-residenza ordinarja tiegħu taħt titlu ta' rilokazzjoni fit-termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, anke ai sensi tal-art. 1531B tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) wara l-emendi tal-Att Numru X tas-sena 2009, skont ma jikkonfermaw bil-ġurament tagħhom l-atturi rikorrenti nfushom fir-rikors maħluf promotur tal-kawża odjerna, il-kirja

u rilokazzjoni in kwistjoni kienet ġja' daħlet fis-seħħ snin sħaħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u kwindi dik ir-rilokazzjoni tad-dar tar-residenza ordinarja tal-inkwilin *de quo* kienet u għadha sal-lum regolata bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien, ċjoe' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), biż-żieda ta' xi artikoli li hemm hemmhekk ipprovduti;

5. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, anke waqt li l-imsemmija komproprjetarja u wkoll użufruttwarja Giuseppa Theuma kienet għadha ħajja u tgawdi l-użufrutt testamentarju mħolli lilha minn missierha t-testatur Giuseppe Theuma, dak li l-illum hu l-mejjet Antonio *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma flimkien ma' martu, l-eċċipjenti konvenuta f'din il-kawża, kien kontinwament baqa' jgawdi ininterrottament u indisturbatament il-pussess regolari bħala nkwilini u t-titlu validu ta' rilokazzjoni minn sena għal kull sena oħra konsekuttiva in segwitu, kif regolat mill-istess Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), almenu għal madwar 22 sena sħaħ. Hekk ukoll baqgħu jgawdu flimkien dak il-pussess u t-titlu wara l-mewt fid-29 ta' Diċemrbu 1994 ta' Giuseppa Theuma (ara Dok 'F' preżentat mar-rikors tar-rikorrenti) bir-rikonoxximent ta' waħda mill-komproprjetarji Gorgina Micallef stess. U anki meta miet l-istess decujus Twanny Teuma *sive* Theuma fit-28 ta' Marzu 2006, il-konvenuta eċċipjenti hekk għadha wkoll da parti tagħha tgawdi dak it-titlu ta' rilokazzjoni bħala nkwilina sal-lum stess skont il-liġi, bir-rikonoxximent ukoll ta' wħud mis-sidien il-kera Gorgina Micallef u wlied id-deċujus kif fuq ingħad;

6. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, kwindi jsegwi wkoll li l-kiri, mill-komproprjetarja kompossessura u użufruttwarja Giuseppa Theuma, tad-dar tar-residenza ordinarja a favur tal-inkwilin mejjet Antonio *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma, u llum wara mewtu, a favur tal-konvenuta eċċipjenti, għandu jibqa' fis-seħħ skont l-art 341 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll jiswa wkoll kwantu għall-atturi rikorrenti, peress illi l-kirja kienet

għall-perjodu inizjali biss ta' erba' (4) snin, kif jirriżulta mill-kuntratt tal-lokazzjoni datat 4 ta' Jannar 1973 kopja hawn annessa u mmarkata bħala "Dok MT2", eżattament kif jippermetti l-istess artiklu 341 ċitat mir-rikorrenti u tal-artiklu 1530 (1) tal-istess Kodiċi Ċivili, rinnovabbli għall-perjodu ta' erba' (4) snin oħra u in segwitu mġedded skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif fuq ingħad. Il-kiri sar taħt kondizzjonijiet ġusti, kif rikonoxxut ukoll mill-komproprjetarji Gorgina Micallef u wlied id-decujus fuq imsemmija li pero' deliberatament tħallew barra mir-rikorrenti mill-atti tal-kawża, u saħansitra rikonoxxuti taċitament mill-istess atturi rikorrenti li ma ppreżentawx xi oppożizzjoni tagħhom fit-terminu perentorju previst fl-art. 1527(3) ġja' fuq ċitat u wisq anqas ma qatt ippreżentaw xi talba għall-awment tal-kera jew għal kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri quddiem il-Bord lil Jirregola l-Kera skont l-artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) bħala l-liġi rilevanti w applikabbli kif fuq ingħad;

7. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-atturi rikorrenti għandhom jressqu l-prova tat-titlu tagħhom skont il-liġi li jmexxu din il-kawża u għall-kunsiderazzjoni tal-vertenza odjerna;

8. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jsostnu u jirrikonoxxu li l-ko-konvenuta Miriam Theuma għandha titlu validu u regolari ta' rilokazzjoni tad-dar tar-residenza ordinarja tagħha *de quo* u kwindi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Kull darba li jew il-mejjet inkwilin żewġha Antonio *sive* Twanny Teuma *sive* Theuma, jew l-ko-konvenuta Miriam Theuma nnifisha kienu nterepellati, minn għadd ta' difensuri legali varji għan-nom tal-atturi rikorrenti, l-eċċipjenti jafu li l-istess Twanny Theuma jew Miriam Theuma dejjem wieġbu li hu, u aktar tard wara mewtu hi stess ukoll, kienu qegħdin jokkupaw id-dar tar-residenza ordinarja *de quo* taħt titlu validissimu u regolarissimu ta' rilokazzjoni, versu l-offerta regolari u puntwali tal-pagament tal-kera dovuta prevja l-ħruġ tad-

debita riċevuta skont il-liġi u sussegwentement saru d-depożiti fir-Reġistru tal-Qorti kompetenti tas-sehem rimanenti tal-kera li baqgħet ma ġietx aċċettata mill-attur rikorrenti, sabiex teżimi ruħha minn kull responsabilita' skont il-liġi;

9. Illi l-eċċipjenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

10. Illi l-eċċipjenti jirriżervaw kwalsiasi eċċezzjoni ulterjuri li jistgħu jkunu permissibbli skont il-liġi;

11. Għaldaqstant in vista tal-eċċezzjonijiet u l-fatti dikjarati u kkonfermati bil-ġurament, l-eċċipjenti bir-rispett isostnu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad u tirrespinġi t-talbiet kollha tal-atturi rikorrenti, bl-ispejjeż ukoll kontrihom, salv kull provvediment opportun li din l-istess Onorabbli Qorti jogħġobha tagħti.

Rat il-lista tax-xhieda tal-imsejħa fil-kawża;

Rat l-atti kompriżi l-affidavits, semgħet il-provi u rat n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Rat illi a fol 163 il-konvenuta rrinunzjat għall-ewwel żewġ eċċezzjonijet tagħha;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuta rrinunzjat għall-ewwel eċċezzjoni, u billi jidher li l-eċċezzjonijiet sussegwneti rigwardanti l-integrita' tal-ġudizzju jidhru li ġew sorvolati biss parzjalment bl-inkużjoni ta' ħafna mill-partijiet l-oħra nvoluti, iżda mhux kollha, il-Qorti se tmur mill-ewwel biex tgħarbel din l-eċċezzjoni.

Illi qabel xejn l-istess atturi fir-rikors promotur jirrikonoxxu li skond l-informazzjoni li kellhom, dik li kienet usufruttwarja tal-fond in kwistjoni kkonċediet lill-konvenuta l-fond b'titolu ta' lokazzjoni; għalhekk din l-eċċezzjoni trid tiġi mistħarrġa f'dan l-isfond.

Illi mill-provi rriżulta li għalkemm ġew kjamati fil-kawża diversi persuni li huma ko-proprjetarji, tħallew barra Emanuel Attard (ħu l-attrici) u wlied huwha ieħor Joseph Attard, illum mejjet.

Illi l-Qorti taqbel mal-konvenuta, illi s-sentenzi ċitati minnha, u ċjoe' **"Scicluna vs Azzopardi"** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' April 1964), u aktar riċentement **"Ellul vs Modern Crown Soppers Limited"** (Appell Inferjuri, deċiż fit-12 ta' Novembru 2003) jgħidu ċar u tond li f'kawża li ssir in segwitu għal relazzjoni ġuridika ta' lokazzjoni, il-ko-proprjetarji kollha jridu jkunu parti minnha. Kif anke ndikat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Symes vs Eder"** deċiża fit-13 ta' Ġunju 1980, il-*litis* konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi huwa neċessarju.

Illi stabbilit dan ma hemmx lok li l-Qorti tistħarreġ l-eċċezzjonijiet l-oħra.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuta, u għaldaqstant tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjeż ikunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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