4 ta' Mejju, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Carmelo Ellul *et*

versus

Emeric Ellul

Kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera – Soprasessjoni ta' Kawża – Pussess ta' Fond minn Wieħed mill-Komproprjetarji – Dekontroll

Il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera taqa' taħt il-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk fil-fażi li jiġu ttrattati mill-istess Bord trid tkun teżisti kera.

Għalhekk meta komproprjetarju jokkupa l-fond li tiegħu hu s-sid flimkien ma' proprjetarji oħrajn fuq il-pretenzjoni li għandu d-dritt li jagħmel hekk bħala komproprjetarju ma jistax jingħad li hemm kuntratt ta' kiri bejnu u l-komproprjetarji l-oħrajn.

Meta fond jiġi dekontrollat, il-valur lokatizju tal-fond għall-finijiet tal-ħlas ta' kumpens ma jistax jiġi ddeterminat mill-Bord tal-Kera.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur Carmelo Ellul huwa użufruttwarju tal-post li jismu *Sacred Heart,* Ursuline Sisters' Street, Gwardamanġa, fin-nofs inidiviż tiegħu, waqt li l-atturi l-oħra huma l-komproprjetarji tan-nofs indiviż l-ieħor; Premess li dan il-post huwa detenut mill-konvenut, li huwa wieħed min-nudi proprjetarji tan-nofs indiviż tiegħu; Premess li l-istess konvenut interpellat iħallas il-kumpens minnu dovut għall-okkupazzjoni tiegħu mill-istess post, naqas li jagħmel dan; Talbu li l-konvenut għar-raġunijiet premessi l-konvenut jiġi kkundannat iħallas lill-attur dak il-kumpens għall-okkupazzjoni li jiġi stabbilit minn din il-Qorti okkorrendo *per opera* ta' periti eliġendi, liema kumpens għandu jibda jitħallas mill-ittra uffiċjali tat-3 ta' Lulju, 1980, mibgħuta lill-istess konvenuti bl-interessi legali; Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra legali tat-13 ta' Mejju, 1980 u ta' l-ittra uffiċjali tat-3 ta' Lulju, 1980, kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi u n-nota tax-xhieda tagħhom;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet li biha eċċepixxa li bħala proprjetarju hu kellu dritt jokkupa l-fond *'de quo'* b'xejn sakemm ma rċeviex l-istima uffiċjali biex iħallas kumpens għal din l-okkupazzjoni; (2) illi però trattandosi ta' dar ta' abitazzjoni, il-kumpens ma jista' qatt jeċċedi l-valur lokatizzju tal-fond li, *ex lege,* jista' jiġi stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk huwa lok ta' soprasessjoni sakemm jiġi stabbilit il-kera xieraq tal-fond sabiex dan imbagħad jirrispekkja ruħu fil-kumpens li jiġi ffissat għat-tgawdija li qed jagħmel l-eċċipjent mill-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni (3) illi f'kull każ, kwalsiasi kumpens li jista' jkun dovut, la darba hemm użufruttwarju, hu dovut biss lil dan ta' l-aħħar u, għalhekk, l-eċċipjent għandu jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront ta' l-atturi ħutu. Bl-

ispejjeż kontrihom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u n-nota tax-xhieda tiegħu;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Marzu, 1984, li biha ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut fuq imsemmija u ddikjarat li m'hemmx lok għas-soprasezzjoni mitluba, u ddiferixxiet il-kawża għad-9 ta' Mejju, 1984, għall-kontinwazzjoni; L-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzji finali u dan wara li kkunsidrat:

Illi l-attur Carmelo Ellul hu l-użufruttwarju tan-nofs indiviż tal-post imsemmi fiċ-ċitazzjoni; filwaqt li l-atturi l-oħra flimkien mal-konvenut huma komproprjetarji u nudi proprjetarji ta' l-istess fond;

Illi l-konvenut, kif ammetta huwa stess, anzi qed jippretendi li bħala wieħed mill-komproprjetarji, qed jokkupa l-istess fond, u da parti tagħhom l-atturi qed jippretendu kumpens għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond b'effett mit-3 ta' Lulju, 1980 data ta' l-ittra uffiċjali;

Illi l-konvenut eċċepixxa, fost eċċezzjonijiet oħra li l-valur *lokatizju tal-fond jista' jiġi stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera* u għalhekk talab is-soprasessjoni ta' din il-Qorti sakemm jiġi stabbilit il-kera xieraq;

Illi l-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-atturi li l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera taqa' taħt il-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta u li għalhekk fil-każi li jiġu ttrattati mill-istess Bord trid tkun teżisti kirja;

Illi mhux ikkontestat li jirriżulta illi l-konvenut okkupa l-post fuq il-pretensjoni li għandu d-dritt jagħmel hekk bħala komproprjetarju u ma rriżulta minn imkien li kellu xi lokazzjoni bejn il-konvenut u l-atturi jew xi ħadd minnhom jew li qatt ġie miftiehem xi ammont ta' kera jew li qatt sar xi ħlas ta' kera;

Illi għalhekk il-Qorti hija konvinta li bejn il-kontendenti ma jeżisti ebda ftehim jew kuntratt ta' kirja, u għalhekk m'hemmx lok għas-soprasessjoni mitluba;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Emeric Ellul u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li biha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u hekk tilqa' t-talba tal-konvenut sabiex ikun hemm soprasessjoni sakemm jiġi stabbilit il-kera xieraq tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi sokkombenti;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tas-6 ta' Diċembru, 1985, li biha ddikjarat ir-risposta ta' l-appell ta' l-appellati bħala nulla u konsegwentement ordnat l-isfilz tagħha mill-proċess bl-ispejjeż ta' dak l-inċident definittivament għall-appellati;

Rat l-atti l-oħra li huma rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju ta' l-appellant hu fis-sens li indipendentement jekk hu għandux titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond *de quo* l-kumpens li għandu jħallas komproprjetarju m'għandu qatt jeċċedi l-valur lokatizzju tal-fond kif jiġi ffissat mill-Bord li

Jirregola l-Kera. Tant hu hekk, jissottometti l-appellant, li sentenzi ta' dawn il-Qrati jirreferu għall-kumpens *bħala kera* li ma hu xejn ħlief kontrokambju jew kumpens għat-tgawdija. Oltre dan issottometta wkoll li d-dekontroll relattiv m'għandux ebda effett fuq il-kirja tiegħu peress li din bdiet qabel;

Ikkunsidrat:

Illi wara li ttrattat fit-tul fuq dan l-appell din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li tħares minn fejn tħares lejħ l-appell tal-konvenut ma jista' qatt jiġi akkolt;

Jirriżulta infatti illi fil-każ in ispeċje illi l-fond *de quo* ġie ddekontrollat fi Frar, 1978, mentri l-kumpens mitlub fl-att taċ-ċitazzjoni a bażi tal-valur lokatizju għandu jibda jiddekorri mill-ittra uffiċjali tat-3 ta' Lulju, 1980, jiġifieri f'epoka meta kien veljanti d-dekontroll. Isegwi għalhekk li l-valur lokatizju tal-fond għall-finijiet tal-ħlas tal-kumpans ma jistax jiġi ddeterminat mill-Bord tal-Kera u kwindi ma hemmx lok għas-soprasessjoni mitluba mill-konvenut appellant fl-eċċezzjoni tiegħu:

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż ta' dan l-appell salv dawk minnha ġà deċiżi bis-sentenza preliminari msemmija, ikunu a kariku tal-konvenut appellanti. Fl-aħħarnett tibgħat l-atti lill-Ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni skond il-liġi.