



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

CHAIRPERSON

Rikors numru 41/2016

Gemma Micallef (KI Nru. 174563M), f'isimha propju u ghan-nom u in rappreżentanza ta' Carmel

(KI Nru. 100751M), Joseph (KI Nru. 22952M) Philippa (KI Nru. 336853M), Mary mizzewġa Grech (KI Nru. 82656M), Grace mizzewġa Cini (KI Nru. 354058M) Emanuel (KI Nru. 369759M) u Doris (KI Nru. 294261M) ilkoll aħwa Micallef

Vs

Philippa Mangion (KI Nru. 496247M)

Sentenza dwar eccezzjoni preliminari tal-inkompetenza tal-Bord fil-kaz ta' razzett

Illum, 10 ta' Ottubru, 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

- “1. Illi r-rikorrenti, aħwa Micallef huma sidien indiviż tal-fond 102/1 E ‘Monte Fiori’, Triq Burmarrad, Burmarrad, limiti ta’ San Pawl il-Baħar (ritratti tal-posizzjoni tal-fond hawn annessi u mmarkati bħala Dok A) bħala werrieta ta’ Elizabeth Micallef.
2. Ili dan il-fond kien ġie akkwistat mill-imsemmija Elizabeth Micallef permezz ta’ kuntratt pubbliku datat l-għoxrin (20) ta’ Novembru tas-sena elf disgħa mija u tmienja u sebgħin (1978) (hawn anness u mmarkat bħala Dok B).
3. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil Philippa Mangion bħala id-dar ta’ abitazzjoni tagħha. Il-kirja in kwistjoni bdiet fil-ħmistax (15) ta’ Awwissu tas-sena elf disgħa mija u erbgħa u sebgħin (1974) permezz ta’ kuntratt ta’ kera (hawn anness u mmarkat bħala Dok C) u cioe’ minn qabel ma akkwistat il-fond Elizabeth Micallef.
4. Illi l-kera mifthema fil-kuntratt tal-kera kienet dik ta’ sittin Liri Maltin (Lm 60) ekwivalenti għal mija u disgħa u sebgħin Ewro (€139.79) fis-sena illi kienu jiġu mħallsa fil-ħmistax (15) ta’ Awwissu ta’ kull sena.
5. Illi permezz tal-Att Nru X tal-2009 saru xi emendi fil-ligijiet tal-Kera u għaldaqstant b’effett mill-ewwel (1) ta’ Jannar

elfejn u għaxra (2010) daħal fis-seħħ l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

‘1561B Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, għandha tibqa’ tghodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta’ Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.’

6. Għaldaqstant, l-artikolu 1531Ċ tal-kap 16 jgħid propju hekk:

‘1531Ċ (1) Għall-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 għandha tibqa tghodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 **hekk iżda li fin-nuqqas ta’ ftehim mod iehor milhuq bil-miktub wara l-1 ta’ Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel hlas tal-kera dovuta wara l-1 ta’ Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla’ għal dan l-ammont:**

Izda fejn ir-rata ta’ kera kienet aktar minn mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa’ bir-rata oghla hekk stabbilita.

(2) F’kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera **għandha tizzied kull tlett snin b’mod proporzjonali għall-mod li bih ikun iżdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrolli tad-Djar, l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar, 2013:**

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

7. Illi skond l-imsemmi Artikolu 1531Ċ is-somma dovuta bħala kera bejn l-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u għaxra (2010) u l-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u tnax (2012) kienet dik ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185). Din is-somma imbagħad kellha tiġi riveduta sa mill-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u tlettax (2013) u għaldaqstant il-kera sal-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u ħmistax (2015) kienet ta' mija u sebgħa u disgħin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€197.21).
8. Illi minkejja li r-rikorrenti għamlu diversi tentattivi sabiex jinterpellaw lil intimata permezz ta' ittri legali (hawn annessi u mmarkati bħala Dok D) tħallas il-kera dovuta lilhom a tenur tal-imsemmijin rivedimenti fil-liġi tal-kera, l-intimata baqgħet inadempjenti stante illi baqgħet tishaq li hija ma kinietx se tħallas l-ammont tal-kera l-gdid iżda riedet tħallas is-somma inkluża fil-kuntratt ta' kiri iffirmit minnha.
9. Għaldaqstant minflok ħallset l-ammont sħiħ tal-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti sa mill-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u għaxra (2010) l-intimata għazlet illi tiddepożita ċedoli ġewwa r-Registru tal-Qrati ta' Malta ammontanti għal somma ta' mija u disgħa u tletin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76) fis-sena u cioe' ekwivalenti għal sittin Liri Maltin

(Lm60) fis-sena kif kien miftiehem fil-kuntratt tal-kera li kien reġolat mill-liġi tal-kera l-antika.

10. Illi inoltre reċentement ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali numru 870/2016 (hawn annessa u mmarkata Dok E) datata l-erbatax (14) ta' Marzu elfejn u sittax (2016) debitament notifikata lill-intimata fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu elfejn u sittax (2016) fejn infurmaw lill-intimata sabiex tagħraf tirregola ruħha u illi fin-nuqqas ta' dan kienu se jibdew proċedimenti ġudizzjarji kontriha sabiex jitolbu it-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tagħha mill-fond. Din l-ittra intaġħtet lill-intimata ai termini tal-Artikolu 1570 li jgħid propju hekk:

‘1570 Il-kiri jista’ ukll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u f’kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet eżegwita tista’ tagħżwel jew li gġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista’ jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:’

Iżda, fil-każ ta’ fondi urbani, **djar ta’ abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta’ nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista’ jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta’ ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-kera fi żmien hmistax-il jum minn notifika.**

11. Illi bla preġudizzju u inoltre għas-suespost il-fond in kwistjoni jinstab fi stat ħażin ta’ mautenzjoni u dana in-

nuqqas qieghed jirrizulta f'danni ingenti għar-rikorrenti. Inoltre, dan il-fatt anke provdut fir-rapport tal-perit Ray Demicoli datat il-wiehed u tlettin (31) ta' Marzu elfejn u sittax (2016) (hawn anness u mmarkat bhala Dok F) fejn il-perit jishaq illi:

“There is a general lack of ordinary maintenance that can prejudice my client’s future enjoyment of the premises”

12. Illi stante għas-suespost, ir-rikorrenti għażlu li jirrikorru quddiem dana l-Onorabbli Bord sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-intimata mill-fond u r-ritorn tal-pussess tal-istess fond f'idejhom u dana skond l-Artikoli 8 (1) u (9) a tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

‘8(1) Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pusses tal-fond fit-tmien tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.

9 Il-Bord jagħti permess imsemmi fl-aħhar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

(a) Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, **ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel hsara hafna fil-fond, jew xort' ohra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort' ohra milli għall-iskop li l-fond ikun gie lilu mogħti b'kiri,** jew jkun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.'

13. Illi jeżistu l-elementi kollha preskritti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm għall-iżgumbrament kif ukoll għall-ħlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimata, jiġu deciżi bid-dispensa tas-smiġħ tal-kawża billi sa fejn jafu l-esponenti, l-intimata ma għandhiex difiża x'tagħti kontra dawn it-talbiet.

14. Illi r-rikorrenti permezz tad-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom (hawn annessa u mmarkata bħala Dok G) jiddikjaraw illi l-fatti tal-kawża huma spjegati matul dan ir-rikors ġuramentat u jikkonfermaw illi huma jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xieraq, in vista tas-suespost ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jiddeċiedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiġħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini;

2. Jordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord jiżgombra l-propjeta hawn fuq imsemmija u jirritorna lill-mittenti ċ-ċwieviet kollha tal-istess;

3. Jikkundanna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma kompleksiva ta' mitejn u sitta u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€286.52) dovuti kwantu għal arretrati tal-kera;

4. Jilkwida id-danni sofferti mir-rikorrenti f'somma li dana l-Onorabbli Bord jidhiru xieraq;
5. Jikkundanna lill-istess intimata tħallas s-somma hekk likwidata bħala danni.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata l-erbatax (14) ta' Marzu elfejn u sittax (2016) u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa ingunt għas-subizzjoni.”

Ra illi l-intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

- “1. Illi fl-ewwel lok u *in linea preliminari* r-rikorrenti Gemma Micallef ID number 174563M trid tipprova li hija għandha l-awtorita' u l-kunsens li tirraprezenta lil ħuha Carmel Micallef bin-numru tal-karta tal-identita' 100751M, lil ħuha Joseph Micallef bin-numru tal-karta tal-identita' numru 22952M, lil oħtha Philippa li għandha n-numru tal-karta tal-identita' 336853M, lil Mary mizzewga Grech li għandha n-numru tal-karta tal-identita' 82656M, lil Grace mizzewga Cini li għandha n-numru tal-karta tal-identita' 354058M, lil Emanuel Micallef li għandu n-numru tal-karta tal-identita' 369759M, u lil Doris Micallef li għandha n-numru tal-karta tal-identita' 294261M, il-koll aħwa Micallef, u sakemm Gemma Micallef tagħmel din il-prova li hija għandha l-awtorizzazzjoni u l-kunsens li tirraprezenta lil dawn is-seba' ħutha oħra, din il-Kawza ma tistax tipprosegwi minħabba li tkun nulla u nvalida.
2. Illi fit-tieni lok u *in linea preliminari* wkoll Gemma Micallef trid tipprova li r-raġel ta' Mary Grech, ir-raġel ta' Grace Cini

qed jagħtu l-kunsens lin-nisa rispettivi tagħhom a bazi tal-komunjoni tal-akkwisti biex ikunu parti minn din il-kawza u dan l-istess jgħodd għal kull wieħed mir-rikorrenti atturi li huma mizzewgin.

3. Illi Gemma Micallef bin-numru tal-karta tal-identita' 174563M li ħadet il-ġurament għan-nom ta' hutha l-oħra kollha mingħajr ma esebiet prova dokumentata ta' kunsens u awtorizzazzjoni li hija setgħet tagħmel dan, indikat bhala l-indirizz tar-rikorrenti l- indirizz 'Kampanella', fi Triq Wied is-Sir, ġewwa l-Mosta meta effettivament f' dak l-indirizz joqgħod l-intimat Joseph Micallef li għandu n-numru tal-karta tal-identita' 22952M u għaldaqstant dan ifisser illi Gemma Micallef ħadet ġurament falz nhar it-22 ta' April, 2016 meta ħadet il-ġurament quddiem il-Prokuratur Legali Davina Sullivan li pprezentat din il-kawza, u din l-Onorabbli Bord li Jirregola l-kera għandu jivverifika dawn il- fatti preliminari ta' min qed jirrapprezenta lil min, x'awtorizzazzjoni hemm, min ser jagħmel tajjeb għall-ispejjez li qed idaħħlu lill-intimata Philippa Mangion fihom (liema intimata Philippa Mangion ilha tgħix f' dan il-post sa minn qabel ma twieldet meta kienet f'guf ommha u baqgħet tgħix hemm sal-ġurnata tallum, disgħa u sittin sena wara, kwazi sebgħin sena), u jekk hux kollox in konformi mal-Ligi a bazi tal-istituzzjoni tal-komunjoni tal- akkwisti.
4. Illi sakemm isiru dawn il-verifiki preliminari, din il-kawza ma tistax timxi '1 quddiem billi jista' jkun hemm eċċezzjoni *in linea preliminari* tal-inkompetenza ta' dan il-Bord li Jirregola l-Kera a bazi tal- verifikazzjoni ta' dak li qed jiġi

mitlub fl-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* hawn preċedentement sottomessi.

5. Illi din il-Kawza qed issir bid-dispensa taż-żmien perentorju u huwa għalhekk li l-intimata Philippa Mangion ID number 496247M mill-ewwel ikkuntattjat lill-konsulent legali tagħha li wara li saru l-verifiki, l-intimata giet mgharrfa li din il-kawza giet intavolata biex tinstema' b'urgenza.

6. Illi eċċezzjoni *in linea preliminari* oħra huwa li ma hemm ebda raġuni għala din il-kawza għandha tinstema' b'urgenza billi l-fond *de quo* ossija numru 102/IE, 'Monte Fiori', fi Triq Burmarrad, Burmarrad limiti ta' San Pawl il-Bahar hija r-residenza tal-intimata, dejjem hekk kienet sa minn qabel ma twieldet, iżżewget u għixet hemm, u llum ta' kwazi sebghin sena Philippa Mangion għadha tirrisjedi hemm, u ma għandha ebda residenza altenattiva oħra. U kwindi konsiderando l-possibilita' li jsir Appell u anka referenza għall-Qorti Kostituzzjonali u jekk hemm bzonn għall-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet tal-Individwu u l-Qorti tal-Ġustizzja fil-Lussemburgu, dan il-Bord japprezza illi ma hemm ebda raġuni li għandha bażi legali u fattwali għala din il-kawza għandha tinstema' b'urgenza billi kif tista' tapprezza l-Bord Philippa Mangion ma ħijiex ser toħroġ minn dan il- fond *de quo* fejn hi għixet tul għomorha kollu w għadha tgħix sal-ġurnata ta' llum, u dan anka a bażi tal-provi li ser jiġu ndikati lil dan il-Bord, inkluż ir-registri elettorali ta' dawn is-snin kollha, hut l-istess Philippa Mangion, u dokumentazzjoni bażilari bħal karta tal-identita', il-karta tat-taxxa u kwalsiasi dokument importanti li għandu għarfien tal-istat Malti li Philippa Mangion dejjem għixet f'dan il-fond *de*

quo, inkluż sentenza tal-Bord tal-Kera u li minnha kien sar Appell, liema Appell ukoll intrebaħ fejn proprju l-intimata Philippa Mangion dejjem ingħatat raġun li 102 kif kien magħruf u issa magħruf bħala numru 1E, ‘Monte Fiori’, Triq Burmarrad, Burmarrad, limiti ta’ San Pawl il- Bahar dejjem kien ir-residenza ta’ Philippa Mangion.

7. Illi dwar l-ewwel premessa tar-rikorrenti atturi u strettament mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* li qegħdin hawn jiġu sollevati f’din ir-risposta ġuramentata, Elizabeth Micallef tiġi omm ir-rikorrenti atturi w oħt il-ġenituri ta’ Philippa Mangion u hutha, pero’ li din qatt ma għixet fil-fond *de quo* billi fil- fond *de quo* dejjem għixu l-ġenituri tal-intimata Philippa Mangion, li kien jisimhom Pawlu Vella u Katerina xebba Cascun, dawn kellhom haġest itfal, u cioe’ Philippa Mangion, Rita miżżewga Fenech, Doris miżżewga Borg, Joe Vella u Carmel sive Charles Vella, li kollha għadhom haġjin u kollha ser jitelgħu jixhdu dwar dan l-istat ta’ fatt.
8. Illi r-rikorrenti atturi strettament mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* li qed jiġu sollevati, iridu jipprovdu dokumentazzjoni awtentika li huma s-sidien indivizi tal- fond 102 / 1E, ‘Monte Fiori’, Triq Burmarrad, Burmarrad, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, fejn illum tirrisjedi Philippa Mangion l-intimata.
9. Illi hemm kontestazzjoni dwar ezatt min huma s- sidien tal-fond *de quo* u għalhekk qed ikun hemm insistenza da parti ta’ Philippa Mangion li tingieb din il-prova, billi hi dejjem haġset il-kera, hi personali kif kienu jagħmlu l-ġenituri

tagħha u f'dawn l-aħħar snin wara li bdew jirrifjutaw il-kera, bdiet tiddepozitahom taħt l-awtorita' tal-Qorti kif ha ssir il-prova fil-mument opportun.

10. Illi għad illi hemm indikat li Elizabeth Micallef permezz ta' kuntratt pubbliku datat għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u sebgħin (20.11.1978) kienet akkwistat il-fond *de quo* ma ngabu ebda dokumenti dwar kif ir-rikorrenti atturi lkoll kemm huma huma indivizament proprjetarji tal- fond *de quo*.
11. Illi trid issir il-prova wkoll dwar ezatt il- konfini tal- fond *de quo* billi hemm storja kkumplikata li tmur lura ħafna snin u li wara li jiġu deċiżi l-eċċezzjonijiet *in linea preliminari*, iridu jiġu ċċarati l- konfini tal- fond *de quo* u dan għar-raguni li għal snin sħaħ, li jmorru għal kwazi mitt sena ilu, dejjem kienet tagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kera l-familja tal-intimita Philippa Mangion, u cioe' n-nanniet tagħha, il-ġenituri tagħha, umbagħad hija stess meta kienet iżżewġet, u wara li saret armla baqgħet tħallas l-istess kera hi.
12. Illi r-rikorrenti atturi *strettament mingħajr pregudizzju* għall-eċċezzjonijiet li qegħdin jiġu sollevati mill-istess intimata konvenuta, qegħdin jammettu li l-fond de quo huwa mikri lil Philippa Mangion imma ma qalux l-estensjoni ta' din id-dar ta' abitazzjoni imma sempliciment tennew illi l-kirja in kwistjoni bdiet fil-15 ta' Awwissu tas-sena elf disgħa mija w erbgħa u sebgħin (1974) permezz ta' kuntratt ta' kera li huwa mehmuz fl-atti tal-kawza bħala Dokument C u cioe' minn qabel ma akkwistat il-fond Elizabeth Micallef li tiġi din

Elizabeth Micallef oħt omm l-intimata konvenuta u naturalment ħutha l-oħra li ma humiex imsemmijin fil-kawza.

13. Illi mehmuz hawn Dokument PM1 li dan kien iffirmit f' Awwissu tas-sena 1974 li jindika ċar il-kera ta' sittin Lira Sterlina li kienet fl-istess baskett ekonomiku tal-Lira Maltija minħabba li konna għadna monarkija kostituzzjonali peress li sirna Repubblica f' Diċembru ta' dik is-sena, u fejn hemm indikati l-kundizzjonijiet li Philippa Mangion kienet tgawdi ta' dan il-post bin-numru 102, Front Farmhouse, magħrufa bħala ta' Wied Sardin, f' Burmarrad f' San Pawl il-Bahar.
14. Illi l-intimata konvenuta issa sejra tfisser meta mietu missierha w ommha fuq min waqa' l-inkwilinat, jekk qattx ħutha l-oħra kienu nvoluti, u fhiex kien jikkonsisti dan ir-razzett.
15. Meta morna għand is-sur Fransija għax kien bagħat għalina b' avviz morna jiena u missieri għax missieri ma kienx jaf jithaddet bl-Ingliz, imma jiena mort miegħu għal dak il- fini. U s-sinjur Fransija l-ewwel li qalilna: intom ir-residenti li toqogħdu fil- post il-ġdid? U għidnielu iva. Allura dana beda biex jgħidilna li issa qegħdin ingawdu residenza ġdida u li hemm bzonn li jgħolli l-kera. U qalilna li jrid jgħolli l-kera għal sittin Lira. U bħal speci jiena dort fuq il-papa' tiegħi u għidtlu hekk u hekk ma qiegħed jgħid. U nsomma ddiskutejna naqra bejnietna u l-papa' tiegħi qal u iva, intuwhomlu. U jiena dort fuq is-sinjur u għidtlu yes, and he said 'ok then'. And I told him 'my father he agreed about the sixty Maltese Liri for the rent'. And he said Ok. And he did the receipt and we paid them on that day.

16. Ħuti l-oħra u ommi ma kienux involuti. Ir-raġuni kienet illi peress li jiena kont diga' għarusa lir-raġel li żżewwig ommi rieditni noqgħod magħha, għal daqshekk. Ħuti ma kellhomx x' jaqsmu għaliex kienu diga' miżżewgin u telqu mid-dar.

17. Meta qed ngħid front Farmhouse, numru 102 jiġifieri meta twaqqa' l-antik dak kien il- front ta' mat-triq il-post l-antik. U tefgħuna 'lġewwa meta nbriet it-triq, imma xorta bqajna l-front għax ir-razzett l-ieħor hafna lura minna. Dan il-post 102, front Farmhouse jikkonsisti f'sitt ikmamar, tlieta isfel u tlieta fuq, logga isfel u logga fuq. Isfel għandna toilet u fuq għamilt shower jien għax lanqas kien hemm. U hemm il-bitħa ta' wara fejn inżommu l-bhejjem, il-kmamar store fejn inżomm it-tiben u l-annimali l-oħra, u l-garage fuq barra. Imma dak garage qiegħed bl-esbestos, mhux bis-saqaf. U hemm bitħa nterna. Hemm ukoll ir-raba' fil-front u l-għalqa ta' quddiem.

18. Il-kera kienet mikrija fuqi u fuq missieri, li wara umbagħad spiċċat fuqi. Il-papa' tiegħi ma kienx jaf jitkellem bl-Ingiliz u kien jibgħat lili biex inħallas il-kera lis-sinjura Fransija. U dejjem mort biha jiena l-kera. Fil-fatt fl-1975 fis-16 ta' Lulju mietet ommi u jiena dejjem inħallas il-kera għax missieri ma kienx jaf jitkellem bl-Ingiliz, allura dejjem dehert jiena quddiem is- sinjur. Fil- fatt ħuti l-oħra kienu diga' miżżewgin barra hija ż-żgħir, għax hija ż-żgħir iżżewweg fl-1985 u jiena żżewwig umbagħad sena u ftit wara l-mewt ta' ommi, għax jiena żżewwig fit-22 ta' Awwissu tal-1976. Sa dak iż-żmien qatt ma nqala' nkwiēt diment li kont inħallas lis-sur Fransija. Fl-1978 umbagħad avvicinatni Elizabeth Micallef u giet qaltli

isma' issa l-kera lili trid ittiha, qaltli għax hawnhekk xtrajtu jien. U minn hemm beda l-inkwiet. Ġara illi wara ma nafx kemm għadda żmien is-soqfa bdew juru li qegħdin jiddeterjoraw minhabba xogħol hażin li sar fi żmien il-bini tal-post, Elizabeth Micallef meta avviċinajniha dwar xi spejjeż tas-soqfa dehret illi bħal speċi ma kienetx qegħda turi x' perikolu kien hemm fil-post. Allura aħna konna ġibna perit u ra l-kundizzjoni tas-soqfa u kellna nidhlu l-Qorti. Meta ngħid aħna jigifieri missieri s'intendi Pawlu Vella u jiena. Aħna ġibna perit u għamel statement dwar il-kundizzjoni tal-post u ddikjara li s-soqfa kienu ta' periklu speċjalment fil-bedrooms fuq, u meta għidna lil Elizabeth Micallef biex tirranga s-soqfa ma ħaditx pjaċir. U kellna nidhlu l-Qorti, jigifieri missieri Pawlu Vella, dak iż-żmien kont miżżewga jiena Philippa Mangion u r-raġel tiegħi Joseph, u kellna nidhlu l-Qorti. Ġara illi kellha tagħmel il-bjut a spejjeż tagħha u l-kera baqgħet sittin Lira.

19. Sal- 15 ta' Awwissu, 2009 jigifieri sa seba' snin ilu Gemma Micallef għall-werrieta ta' Elizabeth Micallef kienet taċċetta l-kera mingħandi. Ġara illi nhar it-8 ta' Settembru, 2007 mietet Elizabeth Micallef, omm it-tmien rikorrenti. Ir-riċevuti meta kont immur inhallas il-kera kienet tagħmilhom Gemma, it-tifla ta' Elizabeth. Kont immur għandha fi Triq l-Oratorju. Darba minnhom, ma nafx meta ġara ezatt hux fl- 2010, irrifjutat illi tiehu sittin Lira. U jiena argumentajt magħha, għidtilha aħna għandna Dokument illi ommok u missierek il-kera dejjem ħaduha, u minn hemm beda l-inkwiet.
20. Jiena saqsejtha lil Gemma, għidtilha din iż-żieda tal-kera li qed titlob lili inti kkonsultajt ma' ħutek l-oħra? Allura

għidtilha jiena llum mela m'inix ser inhallilek il-kera la ma tridx taççetta s-sittin Lira tas-soltu, għidtilha ddiskuti ma' hutek u erga' kellimni. Fil-fatt bdejt nirçievi l-ittri bl-avukat, għandi diversi ittri.

21. Illi jerga' jsir referenza għar-raba' paragrafu fir-rikors ġuramentat ta' Gemma Micallef de proprio et nomine u *strettament mingħajr pregudizzju għall-eççeżżjonijiet in linea preliminari* li qegħdin hawn jiġu sollevati, jiġi ndikat illi l-intimata Philippa Mangion ID number 496247M dejjem ħallset il-kera skont kif miftiehem u anka kif affermat minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera w anka minn Appell li kien sar fuq dik is-sentenza, u bejn wiehed u ieħor għall-ħabta ta' Santa Maria ta' kull sena l-intimata li kellha l-ġenituri tagħha jirrisjedu fil- fond de quo u fejn twieldet hi u ħutha oħra u sussegwentement iżżewget u għixet hemm sakemm romlot u għadha r-residenza ordinarja tagħha sal-ġuranta ta' llum, il-kera dejjem tħallset jew direttament inkella meta r-rikorrenti de proprio et nomine bdew jirrifjutaw il-kera, il-kera tiġi depozitata regolarment il-Qorti w hemm dokumenti kemm fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) (Sede Civile) u anka fil-Qorti ta' Revizjoni tal-Atti Nutarili (Malta) u partikolarment isiru referenzi għal depoziti 2427/2010, 2360/2011, 1846/2015, depoziti dejjem saru mill-intimata Philippa Mangion, u wkoll fil-Qorti ta' Revizjoni tal-Atti Nutarili (Malta) bin-numru referenzjali 1968/2012, u dan dejjem fil-konfront ta' Carmel Micallef *de proprio et nomine*, u dan fis-snin 2010, 2011, 2012 u 2015. Dan huwa kollu dokumentat fid-dipartiment tas-Subbasta fir-Registru tal-Qrati tal-Gustizzja tar-Repubblika ta' Malta w anka fil-

Qorti ta' Revizjoni tal-Atti Nutarili (Malta). Dawn id-dokumenti kollha jigu esebiti fil-mument opportun.

22. Illi c-cedoli ta' depozitu da parti tal-intimata Philippa Mangion ID number 0496247M kienu jsiru kontra Carmel Micallef, Philippa Micallef, Grace Cini, Emanuel Micallef, Doris Micallef u Gemma Micallef u dawn id-dokumentazzjonijiet l-intimata Philippa Mangion tesebihom fil-mument opportun.

23. Illi da parti taghom ir-rikorrenti, dejjem minghajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* partikolarment ta' min eżatt għandu r-rappreżentanza ta' min u dan b'dokumentazzjoni li trid tkun awtentika jew konfermata bil-ġurament stqarrija, u anka fir-rigward tal-indirizz ta' notifika lill-partijiet kollha billi hemm suspetti fondati li effettivament mhux l-aħwa kollha huma konformi ma' dawn il-proċeduri kif qed isiru, u ha jkun hemm insistenza da parti tal-intimata li l-aħwa kollha skont kif indikati fil-korp ta' din il-kawza jridu jikkonfermaw bil-ġurament jew permezz ta' stqarrija ġuramentata li tkun kredibbli li huma kollha jaqblu ma' dak li qed jintalab fil-konfront tal-intimata Philippa Mangion.

24. Illi l-intimata tirreferi għad-diversi dokumenti esebiti nkluż dawk tal-periti Demicoli u shabu u pjanti w ittri ufficjali li ntbagħtu li pero' mkien ma hemm indikat it-twegibiet tal-intimata Philippa Mangion u imkien ma hemm indikat il-fatti veri li jiċċirkundaw dan il-kaz, u cioe' li l-fond *de quo* hija residenza ordinarja tal-intimata li minn dejjem għixet hemm u li l-familjari tagħha kumulattivament ilhom hemm għal

ferm aktar minn mitt sena, u li ma' dan ir-razzett hemm ukoll għelieqi u partijiet fejn jitrabbew il-bhejjem, u allura wiehed malajr jissuspetta li l-objettiv ta' dan il-proċeduri ma humiex ghax kif qed jigi erronjament u abbuzivament allegat illi l-post mhux qed jinzamm fi stat tajjeb imma li xi hadd mir-rikorrenti għandu xi kuntatti biex ikun jista' jakkwista halli jbiegħ din il-proprjeta' w għaldaqstant il-provi jridu jinstemgħu bir-reqqa u l-fatti verifikati skont kif titlob il-Liġi u dan dejjem mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet li gew sollevati.

25. Illi r-rikorrenti qegħdin jallegaw skont dokument li suppost huma ffirmaw, u cioe' Carmel Micallef, Joseph Micallef, Philippa Micallef, Mary Grech, Grace Cini, Emanuel Micallef, Doris Micallef u Gemma Micallef, kollha b' indirizzi separati f' Malta hliet waħda, Doris Micallef li għandha l-indirizz l-Italja gewwa Ruma, illi dawn tennew li huma ffirmaw dokument li l-kera għandha tkun ta' mija u hamsa u tmenin Ewro fis-sena u mhux kemm sa illum qegħda tħallas skont Sentenza tal-Qorti konfermata mill-Appell l-intimata Philippa Mangion, pero' dan id-dokument la mill-original esebit il-Qorti u lanqas mid-dokumenti li rċeviet l-intimata personalment ma jirrizulta li huwa ffirmat mill-aħwa kollha, li jżid is-suspett li din hija manuvra ta' xi hadd mill-aħwa jew uhud mill-aħwa mingħajr ma hemm l-approvazzjoni tal-aħwa kollha skont kif indikati.
26. Illi l-intimata tirreferi għad-diversi dokumenti esebiti minn xi hadd mir-rikorrenti, u hija tfisser li hi qatt ma tat il-kunsens li xi hadd jidhol gewwa darha, imma giet ingannata minn pulizija li kien mar għandha u mingħajr ma kellu

awtorizzazzjoni biex jidhol għandha imma sempliciment tennielha biex ma taqlax inkwiet, ta' mara twajba li hi l-intimata li llum qed tavvicina l-eta' ta' sebgħin sena dahhlithom fir-razzett tagħha f'mument fejn hija kienet qegħda tbajdu, u għaldaqstant min abbuzivament u mingħajr permess tal-intimata gibed diversi ritratti, dan għandu jitressaq anka għad-disprezz lejn l-awtorita' tal-Qorti u tali ritratti jiġu sfilzati, billi l-intimata qatt ma tat permess għaladarba ma kien hemm ebda awtorizzazzjoni li jittieħdu dawk ir-ritratti go darha li ma jirrispekkjawx il-vera xelleggjatura li hemm, 'il għaliex kif intqal inzerta li l-intimata kienet qegħda taqla' u tbajjad xi kmamar fir-razzett u proprju min kellu intenzjoni li tista' ma kienetx daqshekk in bona fede iddahħlu go dar l-intimata mingħajr l-awtorita' tagħha imma għax hi ma riedetx taqla' l-inkwiet, u naturalment ma għandhiex esperjenza li hi kellha kull dritt li tirrifjuta li ma jidhlux in-nies go darha imma ħalliethom jidħlu. U għaldaqstant l-intimata qed tagħmel dan il-punt ċar lill-Qorti.

27. Illi l-istess intimata qabbdet is-servizzi ta' ditta ta' periti li naturalment ser tesebixxi diversi dokumenti lill-Qorti imma a skans ta' voluminozita', dawn id-dokumenti mhux sejrin jiġu esebiti għalissa.
28. Illi qed isir referenza għall-Att Numru 10 tas-sena 2009 fejn kienu saru xi emendi fil-Liġijiet tal-Kera u li għaldaqstant b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2010 dahal fis-seħħ l-artikolu 1531 (b) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u da parti tiegħu l-artikolu 1531(b) hemm referenzi għall-artikoli 1531(c), 1531(d), 1531(e), 1531(f), 1531(g),

1531(h), 1531(i), 1531(j) u 1531(k). Umbagħad hemm indikat x' jgħid l-artiklu 1531(c) tal-Kapitolu 16 fejn jagħmilha ċar illi l-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, tal-1995, hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milhuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, tas-sena 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel hlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.

29. Illi l-ewwel kera fil-konfront tal-intimata wara l-1 ta' Jannar tas-sena 2010 kien fil-15 ta' Awwissu ta' dik is-sena fejn il-kera dovut da parti tal-intimata gie depozitat il-Qorti a bazi ta' sentenza li kienet ingħatat mill-Bord tal-Kera u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell, u għaldaqstant l-intimata *strettament mingħajr pregudizzju* qatt ma qalet li hi ma hijiex disposta li tinnegozja awment tal-kera, imma t-talbiet tar-rikorrenti dejjem mingħajr pregudizzju għall-Eccezzjonijiet *in linea preliminari* kienu li l-ewwel nett il-kawza tinstema' b'urgenza, illi l-intimata tiġi mkeċċija mill-proprjeta' fejn hi u l-familja tagħha ilhom jgħixu għal aktar minn mitt sena u l-mittenti jittroddielhom lura ċ-ċwieviet kollha tal-istess fond, illi l-intimata għandha tħallas is-somma ta' mitejn u sitta u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu li qed jiġi allegat huma arretrati tal-kera, u li jiġu likwidati d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq, u jikkundanna lill-istess intimata ħalli tħallas is-somma hekk likwidata bħala danni, talbiet li ċertament ma għandhom ebda bazi legali u fattwali fir-rigward ta' din il-kawza w allura l-ispejjeż kollha għandhom jithallsu minn min għamel il-kawza

u cioe' r-rikorrenti, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet *in linea preliminari*.

30. Mela kif qed jirriżulta partikolarment mit-tieni talba tar-rikorrenti l-objettiv tagħhom hu li jkeċċu lill-intimata minn go darha, u din l-iskuza li hemm xi arretrati u cioe' somma rrizorja ta' mitejn u sitta u tmenin Ewro u tnejn u hamsin ċenteżmu x' jithallsu ċertament ma għandha ebda bazi ta' saħħa li tiġġustifika l-iżgumbrament tal-intimata.

31. Illi l-intimata qabddet hi stess il-perit tagħha u r-rapport tiegħu jrid jiġi mxebbah ma' dak tal-perit Ray Demicoli, u kwantu għar-ritratti, irid jiġi specifikat min ha dawn ir-ritratti, kienx hemm il-permess tal-intimata biex jittieħdu dawn ir-ritratti, u jekk effettivament il-Perit Ray Demicoli kien daħalx għand l-intimata biex ra l-post fil-posizzjoni attwalment illi hu, kif kien, u anka kif oriġinarjament kien inbena. Dawn huma kollha punti mportanti li dana l-Bord li lirregola l-Kera jrid jidhol fihom mingħajr preġudizzju anka għall-kwistjoni ta' kompetenza fuq ċertu materja w għalhekk importanti li mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* li qed jiġu sollevati, wara li tiġi stradata kif ser jimxu l-provi, l-intimata tirrizerva li tissollewa l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza fuq xi materja bħal per eżempju l-kwistjoni tal-likwidazzjoni tad-danni jekk huwa l-kaz jew inkella ta' l-validita' ta' dak li qed jiġi sottomess illi skont il-Liġi l-kera kellha tiżdied mill-15 ta' Awwissu tas-sena 2010 għal mija u hamsa u tmenin Ewro, minflok il- mija u disgħa u tletin Ewro, u dana għoli għaliex da parti tagħha l-intimata dejjem segwiet mhux biss dak li tgħid il-liġi imma anka s-Sentenza li

kien hemm quddiem il-Bord tal-Kera u kkonfermata fl-istadju tal-Appell.

32. B'referenza għal paragrafu 6 tar-rikors da parti tar-rikorrenti, tkun trid issir analizi tas-sub artikolu (2) għal artikolu 6 u anka għal dak li qed jiġi hawn indikat f' paragrafu 7 u cioe' dwar il-kera dovut bejn il-15 ta' Awwissu tas-sena 2010 u naturalment il-15 ta' Awwissu tas-sena 2012 u fejn ripetutivament ir-rikorrenti qegħdin jgħidu li l-mija u ħamsa u tmenin Ewro minn Awwissu tas-sena 2013 kellha tiġi riveduta w awmentata għal kif indikat fis-seba' paragrafu: dawn huma kollha punti li jridu jiġu analizzati quddiem dan il-Bord jekk huwa l-kaz u jekk jinstab li huwa kompetenti biex jevalwa u jiddeciedi tali punti.
33. Illi għaldaqstant ikun fl-interess tat-trasparenza tal-gustizzja li l-ewwel jiġu sorvolati l-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* u dan dejjem qiegħed jiġi sottomess bl-akbar umilta' u rispett fir -rigward ta' dan il-Bord, umbagħad skont l-izviluppi f'din il-kawza partikolari, jiġu stradati l-punti li qed jagħmlu r-rikorrenti jekk ikun il-kaz sia fil-konfront tal-iżgumbrament billi l-intimata wkoll qabdet perit arkitett li d-ditta ta' dan il-perit ħarġet rapport illi jikkuntrasta sew ma' dak tal-perit Ray Demicoli, pero' li għar-raguni ta' pratticità dawn id-diversi dokumenti li għandha fil-pussess tagħha l-intimata, hija tessebihom fil-mument opportun u a bażi ta' kif tizviluppa din il-kawza galadarba tiġi appuntata billi fil-mument li qed jittiehed il-gurament da parti tal-intimata, għad ma hemmx data fejn din il-kawza hija appuntata anka jekk saret biex tinstema' b'urgenza meta fil-verita' ma kien hemm l-ebda raġuni għala din il-kawza kellha tinstema' b'urgenza.

34. Illi jidher illi hemm taħwid fil-moħħ tar-rikorrenti dwar eżatt għal x'hiex qed jagħmlu din il-kawza, peress illi l-intimata dejjem uriet li hija disposta li tinnegozja magħhom pero' dejjem kellha s-sentenza li ggwidatha dwar dak li kellha tħallas u għaldaqstant dak li qed jigi implikat fit-tmien paragrafu tar-rikors tar-rikorrenti qed jigi wkoll ikkontestat, u fil-fatt hemm ammess fil-paragrafu 8 li l-intimata 'riedet tħallas is-somma inkluza fil-kuntratt ta' kiri ffirmat minnha', liema kuntratt qatt ma gie deċiż qatt, u għalhekk jibqa' fil-validita' tiegħu billi ovvjament il-liġi qed tirreferi għal meta jkun hemm il-ftehim verbali, imma mhux kuntratt li jrid jigi onorat.
35. Izda strettament mingħajr preġudizzju, l-intimata qatt ma rrifjutat li tiddiskuti, biss trid tkun taf ma' min qed tiddiskuti, billi kull meta hija talbet li jkun hemm dokument komunali li juri li hemm il-kunsens ta' kulhadd għal din il-bidla, dawn qatt ma ressqu lkoll fil-konfront tal-intimata u dejjem deheret din Gemma Micallef li ovvjament qegħda tagħmel asserzjonijiet li hija għandha dritt tirrappreżenta lil hutha mingħajr ma hemm provi li ta' bil-ħaqq hija għandha din l-awtorizzazzjoni u l-kunsens, u għaldaqstant dan irid jigi kkonfermat.
36. Kif huwa ammess ripetutivament mir-rikorrenti l-intenzjonijiet tal-intimata dejjem kienu retti u in bona fede, u nfatti dejjem iddepozitat il-flus taħt l-awtorita' tal-Qorti kif hemm provi aktar minn adekwati fuq dan il-punt.

37. Illi fl-ghaxar paragrafu ssir referenza għall-artikolu 1570 u hemmhekk dan l-artikolu gie citat u cioe' l-kiri jista' wkoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni rizzoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni tagħha u, f' kull kaz bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' tagħzel jew li gġiegħel lill-parti l-oħra għal esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall ta' l-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt, u l-Bord qiegħed jara hawnhekk illi strettament mingħajr preġudizzju ma saret ebda talba biex jigi maħlul il-kuntratt li kienet intrabtet bih l-intimata u li ovvjament gie esebit u hija ha tesebixxi d-dokument tagħha, u għalhekk l-istess rikorrenti qegħdin jikkontradixxu lilhom infushom 'il ghaliex ma hemm ebda talba biex jinħall dan il-kuntratt u da parti tagħha l-intimata ma tridx li tiġi maħlula minn dan il-kuntratt u f'dak il-kaz ċertament dan il-Bord li jirregola l-Kera ma huwiex il-Qorti kompetenti biex ikun jista' jiddetermina fuq aspekk legali bħal dan.
38. Illi jekk allura qegħdin nibbazaw fuq li l-ftehim li kien hemm bil-miktub għandu jinħall, il-ftehim oriġinali juri aktar minn persuna waħda apparti mill-intimata Philippa Mangion, u l-persuna l-oħra llum mietet mingħajr testment u kwindi se mai l-intimati għandhom ikunu mhux biss l-intimata Philippa Mangion imma persuni oħra li għandhom l-istess possibilita' ta' drittijiet fuq il-mejtin ġenituri tagħhom u cioe' Paul Vella u Katerina nee' Cascun, apparti mir-raġel tal-intimata Philippa Mangion li kien jismu Joseph Mangion u li l-posizzjoni tiegħu pero' kien irregolha permezz ta' testment.

39. Illi, għaldaqstant, ma hemm ebda ġustifikazzjoni għala kellu jsir dan ir-rikors ġuramentat da parti ta' Gemma Micallef: ID number 174563M *de proprio et nomine* 'il għaliex qed jirriżulta ċar illi meta tqies li l-intimata Philippa Mangion: ID number 496247M fil-jum li giet notifikata bl-avviz għal din il-kawza relatata mal-ewwel dehra il-Ħamis, 2 ta' Ġunju, 2016, fid-disgħa u nofs ta' filgħodu, meta l-intimata giet notifikata fil-jum tal-Ġimgħa, 20 ta' Mejju, 2016, dak kien il-jum għeluq żmienha fejn għalqet disgħa u sittin sena, u konsiderando li l-intimata twieldet hemm, kellha l-ġenituri tagħha jgħixu hemm, iżżewġet u romlot hemm, u anka kien hemm antenati tal-ġenituri tagħha jgħixu hemm, huwa evidenti li l-iskop ta' Gemma Micallef li qegħda tgħidilna Gemma Micallef li tirrapreżenta lill aħwa kollha huwa li trid tkeċċi lill-intimata minn hemm għal raġunijiet li ċertament ma għandhom ebda bażi la legali u lanqas fattwali. Dan jirriżulta ċar minn paragrafu 12 fejn ir-rikorrenti qed jiddikjaraw li huma għażlu li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Bord sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond u r-ritorn tal-pussess tal-istess fond f'idejhom, u dan skont l-artikoli 8 sub artikolu (1) u 9 sub inciz (a) tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid ta' kiri ta' bini, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
40. Illi l-intimata Philippa Mangion sejra tispjega lil dan il-Bord issa illi fejn toqgħod hi fil-verita' huwa kumpless, li ilha tirisjedi u tgħix hemm tul ħajjitha kollha w anka qabel ħajjitha peress li l-ġenituri tagħha kienu joqogħdu hemm u qabel il-ġenituri tagħha peress illi n-nanniet kienu joqogħdu hemm. U dan il- bini Philippa Mangion sejra tfissru hekk :-

- (i) Il-post fejn ngħix jiena qiegħed fil-front pero' għandi drive in għal ġewwa għax mhux qiegħed mat-triq eżatt, hemm sqaq. U dan l-isqaq l-ewwel li ma tmur tikser għall-farmhouse tiegħi u l-kumplament jibqa' tiela' għall-farmhouse fejn kienu joqogħdu n-nanniet. Fil- fatt il-farmhouse fejn noqgħod jien mas-sqaq eżatt għandi front garden u giebja fejn inzomm l-ilma, u l-passaġġ jibqa' għaddej sal-garage u mal-garage eżatt fuq wara għandi l-bitħa fejn inzomm l-annimali u l-ħażna tat-tiben u nsomma l-affarijiet tal-biedja – mutur, ingeni. U fejn noqgħod jiena eżatt għandi l-faccata bil-gate tal-ħadid li għamiltha jiena, umbagħad għandi l-bitħa fejn inzomm dawk il-guards tal-klieb, għax il-klieb qegħdin guard apposta hemmhekk, u isfel tliet ikmamar qegħdin skontra, waħda faccata tal-gate u l-oħrajn qegħdin kontra, u bħal ma hemm isfel hemm tlieta fuq. Hemm logga isfel u logga oħra fuq. Isfel fil-logga għandi toilet u fuq għamilt shower jiena għax lanqas kien hemm. Dak kollox.

Nghid ukoll li fil-front għandi l-għalqa u l-front garden fuq il-ġenb l-ieħor, fejn għandi dak il-vaska fejn inzomm l-ilma biex meta rrid insaqqsu kemm inqabbad il-pompa. Fil-front garden kienu qisu dezert, jiena għamilt is-siġar ta' ż-żebbug, għandi jigifieri tlieta, għandi s-siġar tat-tin u tal-bajtar, għandi palma fuq il-ġenb l-ieħor u palma kbira mat- triq. U ġol-front garden għandi siġar tal-laring, għandi r-rummien, għandi l-bambinella ġo fiha, u nżomm xi qsari, bħal palm u hekk.

(ii) L-għalqa ta' mad-dar hija kbira ċirka xi erba' siegħin raba' li fiha s-siġar, u fejn inżomm l-annimali hija kamra kbira fejn inżomm il-malef, hemm kamra oħra li nżomm in-nagħaġ, kamra oħra zgħira fejn inżomm it-tiġieġ, u għandi xi kmamar zgħar fejn inrabbi l-fniek. U hemmhekk hemm biṭha wkoll u ġol-biṭha għandi biċċa fejn inżomm it-tindif tal-annimali. Għax peress illi jiena close mat-triq, anka jigifieri l-ufficjali tal-Gvern jafu bil-problema li għandi li ma nistax noħroġ demel qrib it-triq.

41. Illi għaldaqstant meta qed issir referenza għall-artikolu 8 sub artikolu (1) tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini a bazi ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-verita' hi li Gemma Micallef (u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* li gew sollevati) qegħda tgħid li hi trid tieġu lura l-pussess ta' l-fond fit-tmiem tal-kiri, il-verita' hi li Gemma Micallef qatt ma kienet tgħix f'dan il-post, qatt ma kellha pussess tal-fond, la hi u lanqas hadd minn hutha, u lanqas mill-ġenituri tagħha, billi kienu hut il-ġenituri tagħha u cioe' l-ġenituri tal-intimata Philippa Mangion li kienu jgħixu, jirrisjedu u litteralment joqogħdu bil-bhejjem b'kollox u bl-għelieqi li għadhom kif ġew brevement imfissra fil-fond de quo.

42. Illi din ser tkun waħda mill-kontestazzjonijiet li sejrjn jiġu sottomessi li apparti mill-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* li qed jiġu ntavolati da parti tal-intimata Philippa Mangion, ikun irid isir aċċess fuq il-post biex jiġi assikurat eżatt dwar liema bini qegħdin nitkellmu, billi huwa evidenti dan mhux bini fis-sens ta' dar li tidhol minn bieb u toħroġ mill-istess

bieb imma hemm il-kumpless ta' razzett, bil-postijiet rizervati għall-annimali w anka bl-għelieqi tal-madwar, u cioe' kif fissret fil-qosor l-intimata Philippa .Mangion.

43. Illi l-istess ma huwa minnu xejn illi l-kera ma jithallasx puntwalment, imma fil-verita' li qed isir hu li Philippa Mangion qed tonora s-Sentenza li kienet giet ikkonfermata mill-Bord tal-Kera umbagħhad fl-Appell illi kien sar dwar il-ħlas tal-kera.
44. Illi għaldaqstant l-intimata jekk hija għandha tasal f' negozjati dwar awment fil-kera, hija disposta li dan il-punt tiddiskutieh, pero' hemm eċċezzjoni ohra *in linea preliminar* jekk l-intimata waħidha hijiex illegittimu kontradittur billi kif għidna l-arrangement originali kien mal-intimata u missierha, missierha llum miet mingħajr testment u hemm aħwa ohra tal-istess intimata li jista' jkollhom interess, u allura din hija eċċezzjoni ohra *in linea preliminar* li l-intimata waħidha ma hijiex il-legittimu kontradittur, biss ċertament da parti tagħha l-intimata disposta li tasal fi kwalsiasi arrangement li jkun ġust u b'konformita' tal-liġi imma qegħdin ngħidu xi haġa li ma hijiex minnha li hija ma thallasx il-kera puntwalment, billi hija l-kera dejjem ħallsitu, in buona fede, u skont is-Sentenza tal-Bord tal-Kera li giet ikkonfermata b' Appell, kera li hija dejjem thallas għan-nom tagħha w ovvjament ta' missierha jew fin-nuqqas li issa missierha miet u anka ommha mietet, ta' l-eredi skont il-liġi ta' missierha u cioe' ħutha ohra.
45. Illi għaldaqstant a kuntrarju ta' dak li hemm innizzel fil-paragrafu 13 tar-rikors ġuramentat ta' Gemma Micallef, ma

jeżistu ebda elementi preskritti bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri ta' bini u cioe' l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm għall-izgumbrament kif ukoll għall-ħlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimata, jiġu deċiżi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawza, billi sa fejn jafu l-esponenti, l-intimata ma għandhiex difiza x'tagħti kontra dawn it-talbiet, meta proprju l-intimata qed turi l-kuntrarju li altru milli għandha difiza x' tagħti, anzi qegħda tissottometti li dan ir-Rikors sar bl-aktar mod abbużiv galadarba anka l-istess rikorrenti qatt ma ċahdu li l-intimata hija waħda minn dawk li kellha titolu validu fuq il-fond *de quo*, kif huma stess ikkonfermaw u kkommettew lilhom infushom fuq dan il-punt, imma qed iġibu l-iskuza li hemm xi partijiet mill-fond *de quo* li mhux qed jiġi mantnut tagħha meta dan ma huwiex il-kaz, u hawnhekk formalment f'din ir-Risposta qed jitnizzel li għandu jsir l-isfilz tar-rapport tal-Perit Ray Demicoli billi dan ir-raġel daħal fil-fond *de quo* b'abbuż meta miegħu ha pulizija biex ibezzgħu lill-intimata, meta la l-pulizija u lanqas dan il-Perit ma kellhom dritt jidħlu fil-fond *de quo* mingħajr l-awtorizzazzjoni, il-kunsens u l-permess tal-istess intimata Philippa Mangion.

46. Illi fl-erbatax-il paragrafu r-rikorrenti qed jgħidu li huma għamli d-dikjarazzjoni ġuramentata kumulattivament, meta din hija farsa billi effettivament ir-rikors ġie preżentat minn Gemma Micallef waħidha, kienet Gemma Micallef bin-numru tal-Karta tal-Identita' 174563M li fit-22 ta' April, tas-sena 2016 ħadet il-ġurament quddiem il-Prokuratur Legali Davina Sullivan, liema Prokuratur Legali Davina Sullivan iffirmit l-istess rikors ta' Gemma Micallef, u allura aħna qed

ngħidu li din hija sitwazzjoni li gġib magħha konflitt ta' interess apparti mill-fatt illi l-gurament ħaditu biss Gemma Micallef. U allura dak li hemm innizzel fil-paragrafu 14 ma jista' qatt ikun minnu u jridu jiġu l-ismijiet tal-aħwa Micallef kollha ndikati fir-rikors g'uramentat ta' Gemma Micallef u li jiġi kkonfermat li Gemma Micallef ta' bil-haqq tista' tirrappreżenta l-interessi ta' ħutha kollha, kemm dawk miżżewġin kif ukoll dawk li jistgħu ma jkunux miżżewġin. U għalhekk ukoll il-paragrafu 14 ma fih ebda bażi ta' kredibilita' u dan għar-raġunijiet illi hawn qegħdin jiġu mfissra 'il għaliex effettivament il-persuna li tidher li hija l-perm ta' dan ir-rikors ma hija ħadd ħlief Gemma Micallef li għandha n-numru tal-Karta tal-Identita' 174563M.

Konkluzjoni Preliminari għar-Rikors ta' Gemma Micallef

47. Illi għaldaqstant b' referenza għall-ewwel talba tar-rikorrenti, l-intimata qegħda tissottometti li galadarba fil-mument li qed tiġi ntavolata din ir-risposta huwa ben magħruf li d-data għall-ewwel dehra ha tkun nhar il-Ħamis, 2 ta' Ġunju, 2016, fid-disgħa u nofs ta' filgħodu, quddiem dan il-Bord kif ippresjedut mill-Onorevoli Magistrat Dr Monica Vella, LL.D., illi l-ewwel talba issa ma baqa' ebda bażi għaliha w għaldaqstant għandha tiġi miċhuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi ċertament ma hemmx l- ingredjenti meħtieġa tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini għad-dispensa tas-smiegħ tal-kawza mitluba, imma f'kull kaz id-data tal-ewwel appuntament hija issa ffissata minn dan il-wisq Onorabbli Bord li jirregola l-Kera.

48. Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, ċertament ma hemm l-ebda bażi li fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn dan il-Bord li l-intimata tiġi ordnata biex tiżgombra mill-proprjeta' hawn fuq imsemmija u tirritorna lir-rikorrenti ċ-ċwieviet kollha tal-istess u dan għal raġunijiet tal-eċċezzjonijiet *in linea preliminari* li gew sollevati u fatti oħra li ġew dikjarati fil-qosor f' din ir-risposta, mingħajr preġudizzju għal nota li sejra tiġi ntavolat b'diversi dokumenti li proprju jitfgħu dawl aktar ċar dwar il-kredibilita' tal-intimata u n-nuqqas tal-istess kredibilita' da parti tar-rikorrenti.
49. Illi t-tielet talba tar-rikorrenti, dejjem u strettament mingħajr preġudizzju għad-diversi eċċezzjonijiet *in linea preliminari* sollevati w apparti mir-reazzjoni tal-intimata fir-rigward tal-kontenut tar-rikors tar-rikorrenti u l-fatti kif fissrithom l-intimata Philippa Mangion f'din ir-risposta odjerna tagħha, it-tielet talba ma għandhiex tintlaqa' lanqas 'il għaliex l-intimata dejjem hallset skont sentenza tal-Bord tal-Kera u kif kienet ġiet ikkonfermata fi stadju tal-Appell, u dan il-wisq Onorabbli Bord anka kif ippresjedut odjernament jgħallimna li sentenza bejn partijiet tirbaħ il-kontenut tal-Liġi in ġenerali, imma f'kull kaz jekk dan il-Bord jidhirlu differenti fuq dan il-punt l-intimata da parti tagħha hija disposta li titkellem u tinnegozja mar-rikorrenti għaliex dawn huma familjari tagħha. Xorta wahda pero' jibqa' l-problema li l-ftehim originali li kien seħħ tal-inkwilinagg ta' dan ir-razzett u r-raba' tal-madwar kien jinkludi lil missier l-intimata li llum huwa mejjet, kif mietitlu martu, li dawn sfortunatament mietu mingħajr testment allura tidhol fis-seħħ dak il-provediment tal-Liġi dwar l-intestazzjoni, u kwindi dan il-Bord irid

jgħarbel il-punt legali jekk l-atti gewx intavolati skont il-Liġi, billi fic-cirkostanzi jidher li l-atti kellhom jiġu intavolati mhux biss kontra l-intimata imma kontra anka l-eredi tal-ġenituri tagħha li mietu intestati u meta l-intimata kellha apparti minnha nfisha erba' aħwa oħra, hamsa biha. Illi dawn l-aħwa huma kollha hajjin.

50. Illi kwantu għar-raba' talba tar-rikorrenti, l-intimata tissottometti b' kull rispett li dan il-Bord ma għandux ġurisdizzjoni li jillikwida d-danni, billi jrid ikun hemm l-interpretazzjoni tal-ftehim originali tal-lokazzjoni, irridu nidhlu fil-kwistjoni jekk il-kawza ġietx intavolata korrettament skont il-Liġi u dan għar-ragunijiet li diga' ngħataw, u naturalment hemm il-kwistjoni li qed tintalab l-isfilz tar-rapport tal-Perit Ray Demicoli billi dan daħal goddar tal-intimata w anka ha ritratti meta dan ma kellu ebda awtorizzazzjoni u kunsens imma l-intimata ġiet imbezza' billi ttieħdilha membru tal-Korp tal-Pulizija li dan qal lill-intimata li aħjar ma taqlax l-inkwiet u naturalment din daqsxejn dubju billi dak il-mument ma setgħetx taqbad u tikkomunika mal-avukat tagħha, l-intimata taħt pressjoni aċċettat li ddaħħalhom imma mhux għax riedet.
51. Illi kwantu għall-aħħar talba naturalment jekk qed jiġi sottomess bħala eċċezzjoni *in linea preliminari* illi dan il-Bord mhux kompetenti li jillikwida danni f'parametri legali u fattwali daqstant komplikati, billi din hija parti mill-ġurisdizzjoni ta' Qorti oħra, għaldaqstant anka l-hames talba fic-cirkostanzi għandha tiġi respinta.

52. Illi f'din l-inkwadratura kollha, dan il-Bord bir-rispett kollu u bl-umilta' kollha, qed jiġi sottomess da parti tal-intimata illi l-ewwel ma għandu jsir huwa li l-grupp kollu jmur fil-fond *de quo* halli l-Bord ikollha ideja ta' fuq hiex eżatt qegħdin nitkellmu billi hawnhekk ma għandniex sempliciment razzett imma anka kif jirriżulta minn nota b'diversi dokumenti ntavolata mill-intimata separatament minn din ir-risposta li qed tigi kkonfermata wkoll bil-ġurament, apparti mill-parti residenzjali tar-razzett fejn toqgħod l-intimata, dan hemm diversi taqsimiet oħra fejn joqogħdu l-klieb, fejn joqogħdu annimali oħra, għelieqi fejn jinzerġu prodotti, post rizervat għall-ġhodod meħtieġa fit-tmexxija ta' razzett bl-għelieqi, ir-raba', u l-annimali fil-madwar, apparti minn passagġ li jagħti għall-fond adjaċenti u minn fejn l-intimata tieħu l-ilma tagħha għall-ħtigijiet tagħha: dawn kollha huma punti li biex il-partijiet kollha nvoluti speċjalment daww li qatt ma kienu fil-fond *de quo*, l-ewwel iridu jaraw il-fond *de quo* u anka isir rapport minn esperti nominati mill-Qorti w a spejjeż tar-rikorrenti, billi da parti tagħhom ir-rikorrenti diga' abbużivament bagħtu perit bil-pulizija li daħal fil-fond *de quo* abbużivament u mingħajr awtorizzazzjoni tal-intimata li ġiet sottomessa għal ċertu pressjoni psikoloġika u ta' biza' (l-intimata llum tgħodd kważi sebgħin sena), u apparti minn dan l-Bord ikun irid japprezza l-punti in eċċezzjonijiet preliminari li qed jiġu sollevati wara li jiġu miflija d-dokumentazzjoni li jappartjenu t-titolu, u ma hemm ebda dubju li l-intimata ma għandhiex titolu validu skont il-Liġi u li l-kera dejjem ħallsitu skont is-sentenza tal-Bord tal-Kera li ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, iżda wkoll ir-rapport ta' Perit imħallas personalment mill-intimata fejn juri biċ-ċar li l-intimata dejjem ħadet ħsieb il-post u fejn hemm jidher daqsxejn

dubjuż, dan ma huwiex tort ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimata imma kif kien mibni r-razzett tant u tant snin ilu.

53. Illi fiċ-ċirkostanzi l-intimata m' għandha tbaġhti ebda spejjeż inkluż dawk indikati fil-korp tar-rikors ta' Gemma Micallef : ID number 174563M, li naturalment trid iġġib provi li hi vera għandha l-awtorita' li titkellem għan-nom ta' hutha l-oħra li kollha jirrisjedu f' indirizzi separati u wħud minnhom huma miżżewgin allura f'dak il-kaz u fiċ-ċirkostanzi jkun irid ikun hemm ukoll il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-mara jew tar-raġel skont il-kaz fl-inkwadratura tal-lista ta' aħwa li hemm indikati mill-istess rikorrenti Gemma Micallef .
54. Tant għandha x' tissottometti l-intimata għas-savju ġudizzju ta' dan il-Bord li Jirregola L-Kera u fejn b'nota li ser tiġi ntavolata fil-jiem qabel l-ewwel dehra ta' din il-kawza, ser ikun hemm diversi dokumentazzjoni li ha jiġu esebiti u anka lista ta' xhieda li l-intimata lesta li ttella' quddiem dan il-Bord, inkluż l-erba' aħwa tagħha li lkoll għadhom ħajjin, bin-nisa u bl-irġiel tagħhom għal dawk li huma miżżewgin u xhieda oħra li huma relevantissimi għal dan il-kaz odjern, inkluż il-Prim Ministru li joqghod viżin ir-razzett tal-intimata u li naturalment jaf bl-istorja kollha ta' dan il-kaz u kemm ilha toqghod hemm il-familja ta' Philippa Mangion.
55. Bl-ispejjeż kollha, ġudizzjarji w extra ġudizzjarji kontra r-rikorrenti *de proprio et nomine* li wkoll minn issa hi u x-xhieda tagħha jiġu ngunti in subizzjoni.”

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tad-09 ta' April 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-09 ta' Mejju 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar it-tielet eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimata illi taqra hekk:

“4. Illi sakemm isiru dawn il-verifiki preliminari, din il-kawza ma tistax timxi ‘l quddiem billi jista’ jkun hemm eċċezzjoni in linea preliminari tal-inkompetenza ta’ dan il-Bord li Jirregola l-Kera a bazi tal-verifikazzjoni ta’ dak li qed jiġi mitlub fl-eċċezzjonijiet in linea preliminari hawn preċedentement sottomessi.”

Gurisprudenza

Il-Bord jagħmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet: **Pauline Inguanez et. Vs Carmelo Caruana et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, Citazzjoni Numru. 578/2011 per Onor. Imh. Dr. Joseph Azzopardi fit-23 ta' Ottubru 2013, u l-iskorta ta' gurisprudenza hemm imsemmija, fejn il-Qorti kienet iddecidiet hekk dwar l-istess eccezzjoni:

“Ikkunsidrat;

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti rationae materiae biex tisma' bl-kawża, iżda huwa l-Bord dwar il-kontroll tal-kiri tar-raba', illi għandu din il-kompetenza ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

*Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-“kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni taleċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jiformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-gudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha ...” (ara s-sentenza “**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et**” deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).*

*Illi din il-Qorti kif preseduta ġieli kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet “**Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et**” deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jgħid: “Iżda l-kawżi li fihom jidhlu ... inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati.”*

Illi l-Qorti anke qalet illi: “... l-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta illi l-persuna mharrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati minn fondi abitati bhala residenza ordinarja tal-konvenut. Madankollu eżami tas-sub-artikolu

juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal- iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun gie mħarrek. Infatti fejn tidhol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament.”

*Illi l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi, fir-rigward, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet “**Victor Peralta et vs Maria Curmi et**” (deċiża fit-8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi: “In linea ta' prinċipju ġenerali gie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgombament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza littribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) gie ritenut illi dan ‘contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile... Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. (“**Carmela Galea vs Filippo Gatt**” – Appell Ċivili deċiża fl-1 ta' Ġunju 1931). Illi fl-istess sentenza ġew citati ukoll dawn is-sentenzi: Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; “**Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia**” (Appell – 4 ta' Diċembru 1957; “**Madeline Muscat vs Lina Edwardson**” (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); “**Arthur Fenech vs Michael Vella**” (Appell 16 ta' Gunju 1992) u “**Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine**” (Appell 14 ta' April 1997).*

Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009 u għalhekk illum għandhom valur relattiv hafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi: “Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani

u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba' ...".

Illi jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-attur qed jagħmel it-talba tiegħu a bazi tal-fatt li l-konvenuti ma jisthoqqilhomx jibqgħu jiddetjeni l-fond inkwistjoni. Din id-deċizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-attur li l-konvenuti "ma għandhom l-ebda jedd jirreklamaw titolu ta' qbiela fuq ir-razzett in kwistjoni". Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor ta' xi wieħed mill-Bordijiet imsemmija permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.

Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indaġini ulterjuri.

DECIZJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-konvenuti stess mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tat-talba attriċi. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi."

Provi

Illi mill-provi mressqa mill-intimata jirrizulta car li hawn si tratta minn razzett bir-raba miegħu, fejn il-bidwi kien jghix flimkien mal-familja tiegħu filwaqt illi jahdem l-imsemmi raba.

L-intimata tispjega li r-razzett originali kien gie mwaqqa' biex titwessa t-triq u minfloku nbena dak ezistenti illum. Missierha u l-familja, hija nkluza, baqghu jghixu fir-razzett il-gdid u jahdmu r-raba ta' mieghu.

Illi l-Bord ghalhekk iqis illi dan il-fond bir-raba mieghu jaqa' that id-definizzjoni tal-ligi bhala razzett u li l-Bord kompetenti sabiex jisma' jiddeciedi tali kawza huwa l-Bord dwar il-Kontroll tar-Raba kif trid l-istess ligi, l-Kapitoli 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Konsegwentament il-Bord li Jirregola l-Kera ma hux kompetenti sabiex jisma' l-kawza u ghalhekk din l-eccezzjoni mressqa mill-intimata hija misthoqqa.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni tal-intimata, spejjez ta' tali eccezzjoni a karigu tar-rikorrenti.

U ai termini tal-Artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jibghat l-atti lir-registratur tal-Qrati Civili u Tribunali sabiex dan il-kaz ikompli jinstema' mill-Bord kompetenti u cioe l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba.

Magistrat Dr Monica Vella
Chairperson

Victor Deguara
Deputat Registratur.

