BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 171/17JG
Nru fuq il-Lista: 11

Raymond Bonnici (K.I. 777051M), Jo Ann Camilleri (K.I. 875447M) f'isimha personali u għan-nom u in rappreżentanza ta' Clare Hobbs (Nru tal-passaport L6745726), assenti minn dawn il-gżejjer, Marie Farrugia (K.I. 11249M), Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Pippa Mattei (K.I. 564250M), James Arrigo (K.I. 0295958M), Andrew Manduca (K.I. 221954M), Christine Coney (K.I. 837357M), Maria Darmanin (K.I. 25448M), Joseph Darmanin (K.I. 612041M), Bernardette Apap Bologna (K.I. 159251M), Anne Bonnici (K.I. 1107044M), Anthony Darmanin (K.I. 440246M), Cora Rossi (K.I. 657049M), Marie Therese Darmanin (K.I. 752943M), Michael Formosa Gauci (K.I. 581958M), Clarissa Formosa Gauci (Nru tal-Passaport 575469), Anne Cole (K.I. 79753M), Joan Vella Muscat (K.I. 329855M), Josef Formosa Gauci (K.I. 68365M), Louis Bellizzi (K.I. 120051M), Ceclia Pace O'Shea (K.I. 353140M), Myriam Cassar Torreggiani (K.I. 701741M), Dora Galea (K.I. 565244M), Tanya Bellizzi (K.I. 643346M), Philip Manduca (K.I. 339960M) f'ismu personali u għan-nom u in rappreżentanza ta' Irene Christ (K.I. 23531A) assenti minn dawn il-gżejjer, Sarah Paris (K.I. 46062M), Victor

Manduca (K.I. 332770M) u Simon Manduca (K.I. 39988M) u permezz ta d-digriet datat 3 ta' Frar 2022 l-atti f'isem Joseph Darmanin ġew trasfużi f'isem l-aħwa Darmanin stante illi l-istess Joseph Darmanin miet fil-mori.

vs

Kisinchand Mohnani (2016317P)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat l-14 ta' Diċembru 2017[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Premess illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 254, Triq ir-Repubbllika Valletta, liema fond kien soggett ghal cens temporanju favur terzi li ghalaq f'Dicembru tas-sena 1997;*

2. *U Billi dawn it-terzi, lejn it-tmien tac-cens temporanju taw parti diviza mill-fond, imsejha* ***'Shop 12', il-vetrini relatati ma dak il-hanut u parti divisa tal-basement sottopost ghall-pjan terren (u cioe l-parti sottoposta ghal fond numru 254)*** *lill-intimat* ***Kisinchand Mohnani*** *b'titolu ta' kera u dana permezz ta' zewg skritturi datati 5 t' April 1994 kopja ta' liema hija hawn annessa bhala* ***dokumenti "A" u "B" rispettivament****;*

3. *U Billi ghalkemm wara li spicca l-koncessjoni emfitewtika r-rikorrenti opponew ghall-validita ta' l-istess titolu ta' kera, dina l-kirja giet konfermata b' sentenza fl-ismijiet "Mohnani Kishinchand Vs Hobbs*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Clare Et" (690/09) deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Lulju 2017 b'liema gie deciz li l-okkupazzjoni tal-bnadi fuq imsemmija mill-intimat Mohnani huwa fondat fuq titolu ta' kera, ossia z-zewg skritturi fuq premessi;

4. *U Billi a tenur ta' l-istess titolu ta' kera l-intimat kellhu l-obbligu li jhallas kera ghal kull parti bil-mod segwenti:*

    1. *Ghal* ***Basement: kera ta'*** *Lm 3,500 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet se titkompla wara s-sena 1995, il-kera kellha tizdied bi Lm300 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 u tawmenta bl-istess ammont regolarment kull erba' snin. Billi l-basement hija divisa l-kera dovuta lir-rikorrenti ghal-parti tal-basement li tappartjeni lilhom, illum tammonta ghalhekk ghal* ***€1,608.92 kull tlett xhur*** *liema ammont jithalsu bil-quddiem u l-ewwel skadenza ta' kull sena fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena;*

    2. *Ghal* ***Shop 12 u l-vertrini taghha****: Kera* ***ta'*** *Lm 3,250 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet se titkompla wara s-sena 1995, il-kera kellha tizdied bi Lm350 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 u tawmenta bl-istess ammont regolarment kull erba' snin. Il-Kera illum tammonta ghalhekk ghal* ***€3,115.54 kull tlett xhur*** *liema ammont jithalsu bil-quddiem u l-ewwel skadenza ta' kull sena fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena****;***

5. *U Billi sallum l-intimat* ***qatt ma hallas kera*** *lir-rikorrenti u dan minkejja li ilu fil-pussess tal-hanut sa mis-sena 1997; izda ricentement wara diversi interpellanzi gie depositat ammont parzjali tal-kera permezz ta' xi cedoli;*

6. Illi l-arretrati dovuti ta' kirja li ma thallsitx mill-1 ta' Dicembru 1997 sa 1 ta' Ottubru 2017, jammontaw ghas-somma totali ta' ***€110,883.92 ghal basement u €209,177.73 ghal Shop 12.*** *Kopja iktar dettaljata tal-imsemmijin arretrati dovuti hija annessa bhala* **Dokument "C";**

7. U Billi ghalhekk l-esponenti ghandhom interess li jithalsu l-kera lilhom dovut;

*8. U Billi skond il-****klawsola 4(xiii)*** *f'kull skrittura fuq imsemmija gie patwit espressament li:*

> *"If the Lessee fails to pay the herein stipulated rent as set out ... within three months from date when rent is due, ... and does not pay the rent or remedy the breach within one month from the service by the Lessor of a judicial letter then in any such case the Lease shall at the option of the Lessor be terminated automatically ... saving the right of the Lessor to claim any amounts due to him by the Lessee."*

9. U Billi ghalkemm l-esponenti interpellaw lill-intimat sabiex ihallas l-ammont minnhu dovut diversi drabi fosthom b'ittri ufficjali mibghuta fosthom ittra datata 17 t'Ottubru 2007 (3875/07); dik tal-10 ta' Lulju 2009 (2579/09), dik ta' 27 ta' Mejju 2014 (1620/14); dik tas-7 t'April 2015 (1225/15); u dik tas-16 t'Awissu 2017 (2966/17), kif ukoll atti ohra l-intimat xorta naqas illi jhallas l-arretrati u l-iskadenzi skond il-ligi;

*10. U Billi ghalhekk l-esponenti qeghdin jitolbu li l-kirja tinhall u jiehdu lura l-fond a tenur ta' l-****art 9 (a) tal-Kap 69*** *u l-****artikolu 1570 tal-kap 16*** *tal-ligijiet ta' Malta; u kif ukoll minhabba l-inadempjenza mat-termini tal-kuntratt ta' kera a tenur tal-klawsola 4(xiii) fi kull skrittura.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

(1) Jikkundanna lil intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju ihallas l-ammont ta' ***€320,061.65*** *jew kull ammont iehor verjuri rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv*

(2) Jawtorizza ghar-ragunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors sabiex il-kera tal-fond ossia il-basement, shop "12" u l-vetrini rispettiva taghha fil-fond 254, Triq ir-Repubblika Valletta, tigi terminata;

(3) U dana salv kull provvediment iehor xieraq u opportun.

Salv kull dritt u spettanti lir-rikorrenti u specjalment ghad-danni kontra l-intimat.

Bl-Ingunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni u bl-ispejjez inkluz ta' l-atti relatati u cioe inkluzi l-ittri ufficjali numri 3875/07; 2579/09; 1620/14; 1225/15; 2966/17.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Jannar 2018[2].

Ra r-risposta tal-intimat Kisinchand Mohnani datata l-21 ta' Marzu 2018[3] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 23 *et seq* tal-proċess.

Illi l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jirrizulta mid-dokumenti annessi mal-presenti li huma elokwenti u kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza.

Pero in linea preliminari r-rikorrenti ghandhom qabel xejn jipproducu d-dokumenti kollha mehtiega kompriz il-kuntratti biex jipprovaw it-titolu taghhom fuq parti minn Regency House u konsegwentment l-evidenza mehtiega biex tkun tista' tigi determinata il-kwota taghhom u ta' terzi kompropietarji mill-basement sottostanti dana l-istabbli u ghalhekk il-percentagg taghhom mill-kera li huma u terzi kompropietarji huma intitolati li jithallas in konnessjoni mal-kiri tal-basement. L-istess japplika ghall-hanut numru tnax.

Minghajr pregudizzju ghall-premess fil-merti, jirrizulta li b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2017 giet ikkonfermata is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet "Kisinchand Mohnani vs Clare Hobbs et" (Rik. Gur. 690/09M) u gie ddikjarat u deciz li l-esponent jokkupa l-hanut numru 12 u l-basement sottostanti l-istabbli maghruf bhala Regency House, f'Triq ir-Repubblika, Valletta b'titlu ta' kera (Dok. KM1).

Mill-banda l-ohra t-talbiet rikonvenzjonali tar-rikorrenti odierni li tressqu f'dik il-kawza fil-qosor kienu fis-sens li l-esponent kien qed jokkupa dawna l-ambjenti minghajr titolu u li huwa kien tenut li jhallas kumpens jew danni ghall-okkupazzjoni abusiva u illegali tal-istess ambjenti liema talbiet gew michuda. Dawn il-pretenzjonijiet baqghu jissussistu sussegwentement. (vide l-ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrenti lill-esponent fis-16 ta' Awissu 2017 – Dok.2)

Effettivament l-esponent qed jokkupa l-ambjenti riferiti in forza ta' zewg kuntratti esegwiti fil-5 ta' April 1994 li permezz taghhom Regency Estates Limited, li allura kienet tiddetieni l-istabbli riferit b'titolu ta' emfitewsi temporanea, kienet kriet l-hanut u l-basement surriferiti lill-esponent. Meta l-koncessjoni intemmet il-propieta' kienet irrevertiet in parti lir-rikorrenti u in parti lill-kompropietarji ohra distinti mir-rikorrenti inkluz il-basement li kien u ghadu fi stat ta' kompropieta' bejn ir-rikorrenti u l-kompropietarji l-ohra.

Kienu dawn c-cirkostanzi li eventwalment taw lok ghall-kawza aktar 'il fuq imsemmija decisa mill-Qorti tal-Appell billi meta dana l-istabbli rega' irrevverta lir-rikorrenti huma ma ridux jaghrfu it-titlu tal-esponent u baqghu jopponu t-titlu tal-esponent sakemm dik il-kawza giet decisa mill-Qorti tal-Appell.

Wara li dik il-kawza giet definite mill-Qorti tal-Appell b'ittra ufficjali presentata mir-rikorrenti fis-16 ta' Awissu 2017 l-esponent gie interpellat mir-rikorrenti biex ihallas s-somma komplessiva ta' 289,911.87 in kwanta ghal 206,062.19 Euro ghall-hanut numru 12 u 83849.58 Euro ghall-basement sottostanti r-Regency House.

Din kienet l-ewwel darba li l-esponent gie interpellat mir-rikorrenti biex ihallas il-kera relattivament ghall-ambjenti surriferiti ghalkemm ghandu jigi emfasizzat li fl-istess hin l-esponent gie wkoll interpellat biex ihallas danni ossija kumpens fir-rigward l-okkupazzjoni tal-istess ambjenti minflok il-kera b'mod li dina l-interpellazzjoni ghandha tigi ritenuta bhala ekwivoka u sahansitra kontradittoria. Dan kollu minkejja li permess tal fuq imsemmija sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell gie deciz propju li l-

esponent kellu titlu validu ta' kera fir-rigward tal-imsemmija ambjenti u li allura kien tenut li jhallas il-kera.

Effettivament ghalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti ghamlu riferenza ghal ghadd ta' ittri ufficjali li kienu gew mibghuta lill-esponent naqsu li jesebuhom jew li jindikaw li l-esponent, permezz ta' dawna l-ittri ufficjali qatt ma gie interpellat biex ihallas il-kera izda dejjem gie interpellat biex ihallas danni jew kumpens ghall-okkupazzjoni abusiva tal-imsemmija ambjenti liema atti jinsabu hawn uniti (Dok.KM2 sa KM6). Ir-rikorrenti naqsu li jesebixxu wkoll is-sentenza aktar 'il fuq riferita moghtija mil-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2017 li pero' qed tingieb a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord mill-esponent in vista tal-importanza taghha (Dok. KM1).

Illi wara li l-esponent gie notifikat bl-ittra ufficjali presentata fis-16 ta' Awwissu 2017 huwa kien offra li jhallas il-kera dovuta izda billi giet rifjutata mir-rikorrenti l-esponent kien iddeposita inter alia is-somma ta' 93,124.52 Euro rapprezentanti l-kera dovuta fuq period ta' hames snin stante li evidentement l-kera precedent kienet iddekadiet bil-preskrizzjoni. Dan kien dovut ghall-fatt li permezz tal-imsemmija atti l-esponent ma kienx gie interpellat biex ihallas il-kera izda danni jew kumpens ghall-allegata okkupazzjoni illegali tal-imsemmija ambjenti minghajr titlu. Din il-pretenzjoni issussistiet sakemm gie definit l-appell aktar 'il fuq imsemmi, kif intqal.

Fir-rigward tal-kwezit dwar kemm mill-area tal-basement sottostanti ir-Regency House jappartieni fi propieta' lir-rikorrenti u lil-kompropietarji l-ohra ta' dana l-ambjent u allura dwar il-percentwal mill-kera li hija dovuta lir-rikorrenti u lill-kompropietarji l-ohra ghall-kiri tal-istess ambjent, ir-rikorrenti u l-kompropjetarji l-ohra ta' dana l-ambjent

assolutament ma jaqblu.x bejniethom u ghalhekk qabel xejn, f'din il-procedura ir-rikorrenti ghandhom jistabilixxi il-posizzjoni legali tar-rispettivi kompropietarji dwar it-titolu taghhom, dwar kemm jipposjedu minn din il-basement u allura dwar kemm huma intitolati li jircievu in linea ta' kera rispettivament. Naturalment, meta tigi determinata l-kwota rispettiva tar-rikorrenti u tal-kompropietarji l-ohra mill-basement (u mill-bqija ta' dana l-istabbli) ikunu jistghu jigu stabbiliti l-ishma rispettivi tal-kompropietarji mill-kera dovuta.

Di fatti skond ix-xhieda guramentata ta' wiehed mill-kompropietarji l-ohra tal-basement u cioe' Joseph Muscat moghtija fil-kors tal fuq imsemmija kawza decisa mill-Qorti tal-Appell huwa xhed li hu u l-kompropietarji l-ohra tal-basement li jaghmlu parti mic-cip tieghu huma propietarji ta' 354 metri kwadri mill-basement ekwivalenti ghal 58% mill-area tal-istess basement u f'dan ir-rigward kien esebixxa pjanta biex isahhah t-tesi tieghu u dan kif jirrizulta mill-unit Dok. KM7. Dan jimplika li Joseph Muscat u l-kompropietarji l-ohra mic-cip tieghu huma intitolati li jircievu 58% mill-kera dovuta ghall-kiri tal-basement filwaqt li r-rikorrenti huma intitolati li jircievu 42% mill-kera dovuta. Pero' mill-kolkali li saru mill-perit tal-esponent ricentament irrizulta sahansitra li s-sehem tar-rikorrenti mill-area totali tal-basement jammonta ghal 35.9923% u allura huma intitolati li jircievu biss dan il-percentagg mill-kera.

Mill-banda l-ohra l-pretenzjoni tar-rikorrenti dwar l-kwota tal-kera tal-basement li huma intitolati li jithallsu, a bazi tal-komputazzjoni annessa mar-rikors promotur hija ekwivoka u kontradittoria. Tant hu hekk li skond il-komputazzjoni li saret mill-komputista tar-rikorrenti fuq il-medda kollha taghha (mill-1/12/97 sat-31/12/17) huma qed jipretendu li kienu intitolati li jircievu 52.1292% mill-kera dovuta li jimplika li huma ghandhom l-istess

kwota fi propieta' mill-basement. Mentri b'referencza ghall-kera dovuta matul il-periodu li l-esponent jirritieni li ma ddekadietx bil-preskrizzjoni, il-komputazzjoni li esebew hi fis-sens li huma intitolati li jithallas 49.7896 mill-kera li jimplika li s-sehem taghhom mill-area tal-basement huwa anqas mis-sehem tal-kompropietarji l-ohra tieghu.

Fl-isfond ta' din il-konfuzzjoni u billi la l-imsemmi Joseph Muscat u lanqas ir-rikorrenti qatt ma ressqu dokumenti bhal kuntratti li jixhdu it-titolu li qed jirreklamaw u ghalhekk l-kwoti rispettivi mill-area tal-basement (u tal-bqija ta' dan il-korp ta' bini) li qed jghidu li jipposjedu, wara li l-esponenet ircieva l-ittra ufficjali prezentata fis-16 ta' Awwissu 2017 huwa iddepozita fir-Registru tal-Qorti 50% tal-kera dovuta u li ma ddekadietx bil-preskrizzjoni fir-rigward tal-kiri tal-basement. Naturalment jekk it-tesi guramentata tal-imsemmi Joseph Muscat hija fondata legalment allura l-esponent ikun hallas ammont li jeccedi il-kera dovuta lir-rikorrenti u li ma ddekadietx bil-preskrizzjoni.

F'dak li jirrigwarda l-kera dovuta ghall-kiri tal-hanut numru 12 l-komputazzjonijiet tal-komputisti rispettivi tal-partijiet jaqblu kwantu l-kera li ma ddekadietx bil-preskrizzjoni.

Ghal kull buon fini l-komputazzjoni li saret mill-komputista tal-esponent b'referenza ghall-kera li ma kinitx preskritta qed tigi esebita u markata Dok KM7B.

Wara li l-esponenet gie interpellat ghall-hlas permess tal-ittra ufficjali presentata fis-16 ta' Awissu 2017 huwa ddeposita fil-Qorti il-kera li ma kinitx preskritta fir-rigward tal-hanut numru 12 u l-basement riferit ammontanti kif intqal ghal 93,124.52 Euro wara li r-rikorrenti ma ridux

jaccettawha u dan permezz ta' zewg cedoli (Dok.KM8 u Dok.KM9) liema hlas sar skond kif provvdut mill-Artikolu 9(a) tal-Kap 69, mill-Artiklu 1570 tal-Kodici Civili u klawsola 4(xiii) tal-iskritturi li saru fil-5 ta' April 1994 in konnessjoni mal-kiri tal-ambjenti in mertu. Huwa ddeposita wkoll l-imghax dekors fuq il-kera li ma kinitx giet preskritta (Dok.KM10), b'kollox 100,580.93 Euro.

Ghaldaqstant l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra x-xhieda traskritta ta' Bernardette Apap Bologna prodotta mir-rikorrenti fl-udjenza quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-18 ta' Ġunju 2018[4].

Ra r-rikors tal-intimat tat-3 ta' Ottubru 2018.[5]

Ra d-digriet tal-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-17 ta' Ottubru 2018.[6]

Ra n-nota ppreżentata fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2018.[7]

Ra it-talba magħmula quddiem dan il-Bord kif diversament presedut fl-udjenza tal-4 ta' Frar 2019 bix jiġi allegat il-proċess tal-kawża 1763/2001 sabiex il-provi ta' dawk il-proċeduri jkunu wkoll meqjusa provi fil-proċeduri odjerni.[8]

---

[4] A fol 86 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol. 89 tal-proċess.
[6] A fol. 93 tal-proċess.
[7] A fol. 94 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol. 101 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat tat-18 ta' Frar 2019 għall-imsemmija talba tar-rikorrenti.[9]

Ra x-xhieda traskritta ta' Dr Philip Manduca fl-udjenza tal-4 ta' Frar 2019.[10]

Ra x-xhieda traskritta ta' Louis Cauchi Savona fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru 2019[11] u tal-intimat Kisinchand Mohnani fl-istess udjenza fejn ikkonferma bil-ġurament l-affidavit minnu ppreżentat.[12]

Ra x-xhieda traskritta ta' Bernardette Apap Bologna in kontro-eżami, kif mogħtija fl-udjenza tat-12 ta' Diċembru 2019.[13]

Ra x-xhieda traskritta ta' Dr Philip Manduca in kontro-eżami, kif mogħtija fl-udjenza tat-12 ta' Diċembru 2019.[14]

Ra r-rapport ġuramentat ta' Louis Cauchi Savona kif ippreżentat mill-intimat nhar il-21 ta' Jannar 2023.[15]

Ra n-nota b'dokument LB5 ppreżentat fit-28 ta' Jannar 2020.[16]

Ra x-xhieda traskritta ta' Joseph Muscat kif mogħtija fl-udjenza tat-2 ta' Marzu 2020 flimkien mad-dokumenti ppreżentati.[17]

---

[9] A fol. 103 tal-process.
[10] A fol 105 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 111 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 117 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 138 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 142 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 145 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 150 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Louis Cauchi Savona kif mogħtija fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2021.[18]

Ra x-xhieda traskritta ta' Dr Alexia Aquilina tal-21 ta' April 2022 flimkien mad-dokumenti esebiti.[19]

Ra x-xhieda traskritta tal-Perit Johann Farrugia fl-udjenza tas-26 ta' Mejju 2022.[20]

Ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet kif saret quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022.[21]

Ra illi skont id-digriet tas-26 ta' Settembru 2022, il-kawża tħalliet għas-sentenza.[22]

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023.[23]

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[24].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tad-9 ta' Ġunju 2023[25].

[18] A fol 176 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol. 204 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 280 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 283 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 283 tal-proċess.
[23] A fol 296 tal-proċess.
[24] A fol 297 tal-proċess.
[25] A fol 303 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-14 ta' Ġunju 2023[26].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-24 ta' Ottubru 2023[27].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tas-27 ta' Ottubru 2023[28].

Ra r-rikors tal-Avukat Pawlu Lia (mhux oppost) datat 24 ta' Novembru 2023 fejn intalab differiment[29].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tat-28 ta' Novembru 2023[30].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-15 ta' Diċembru 2023[31].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presjedut u mhux kif kien presjedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-għeluq provi u sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[32]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien

[26] A fol 304 *et seq* tal-proċess.
[27] A fol 305 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 306 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 307 *et seq* tal-proċess.
[30] A fol 308 *et seq* tal-proċess.
[31] A fol 309 *et seq* tal-proċess.
[32] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri)

traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[33].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi;

---

nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[33] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi xehed **Joseph Muscat** li ġie muri dokument a fol. 110 u 111 tal-proċess. Huwa jgħid li a fol. 111 huwa dokument li ħareġ hu, u anke dak a fol. 110. Jgħid li ma jafx in-numru tal-ħanut preċiżament. Jikkonferma li 249 huwa tagħhom imma n-numru tal-ħanut ma jafux. Mistoqsi jiftakarx jekk id-dokument jurix li kien ħlas tal-ewwel kera, jgħid li ma jistax jiftakar x'inhu. Mistoqsi jiftakarx li sar ftehim ta' kera ġdid bejn u bejn Mr Mohnani, dwar 249, ħanut numru 7 jgħid li qatt ma sar ftehim. Muri żewġ ittri datati Ġunju 2006 u 23 ta' Settembru 2005, it-tnejn indirizzati lilu, jgħid li jista' jkun li rċivihom imma ma jiftakarx. Jgħid li ma għamlu l-ebda ftehim fuq il-kiri tal-ħwienet. Mistoqsi jekk l-irċevuti in kwistjoni jirrappreżentawx nofs dik is-somma ta' LM 6500 għall-perjodu ta' sitt xhur, jgħid li dawk huma pagamenti on account tal-arrears. Jgħid li Mohnani qed jgħid li l-kera hija Lm6500 mhux hu. Jeżebixxi pjanta tal-basement li jiġi taħt il-fond 249 u li jispjega li hija proprjeta' tal-familja. Jispjega li l-area tal-basement li hu tagħhom hija ta' 354 metri kwadri. Mistoqsi kienx hemm kwistjonijiet ta' diviżjoni bejn familji, jgħid li jidhirlu li qatt ma sar kuntratt ta' diviżjoni għax kulħadd kien jaf fejn hu tiegħu. Mistoqsi għandhomx xi drittijiet ta' proprjeta' fuq it-254 Republic Street, jgħid li le. Jikkonferma li fejn hemm Hobbs u l-oħrajn huma ma għandhomx x'jaqsmu.

Illi xehdet **Bernardette Apap Bologna** li tispjega li hija wirtet il-post 245 Republic Street, Valletta ħanut numru 12, mingħand missierha li kellu sehem ta' xi 6% jew 7% u hi waħda mill-werrieta. Tispjega li l-binja hija Arcade li fiha diversi ħwienet u kien hemm ukoll uffiċini. Tgħid li kienet mogħtija b'ċens Regency Estate u dan għalaq fis-sena 1997. Tgħid li saru l-kawżi u rebħuhom u fis-sena 2008 avżaw l-inkwilni li rebħu l-kawża u biex jiżgumbrawhom. Tgħid li mill-inkwilini kollha li kien hemm, kien fadal biss Mohnani u ieħor li kellu ħanut f'dan l-arcade. Tgħid li daħlu l-Qorti u l-Qorti kienet iddeċidiet li huma għandhom każ skont il-liġi u jistgħu jibqgħu fil-post u għalhekk tispjega li huma pretendew li iħallsuhom mis-sena 1997 sal-lum li jammontaw f'ħafna flus. Tgħid

li meta nbdiet il-kawża fis-sena 1990s qatt ma kienu rċivew kera mingħand Mohnani. Tgħid li mis-sena 1997 meta għalaq iċ-ċens ħallas lil xi ħadd imma mhux lilhom. Forsi ħallas lil ħaddieħor jew kien tah xi rigal. Tgħid li minħabba Mohnani ma jistgħux ibiegħu l-Arcade għax hu biss fadal fih il-bqija l-biċċa li hi tagħhom hija kollha vojta. Tgħid li hu talabhom ħanut ieħor Strada rjali bħala rigal biex jitlaq imma ma għandhomx minn fejn jatuhulu.

Illi xehed **Dr Philip Manduca** li ġie muri l-proċess a fol. 12, 13 u 16. Jikkonferma li hu wieħed mis-sidien tal-fond in kwistjoni u l-ammonti imniżżla jikkonferma li huma kollha dovuti mingħand l-intimat lis-sidien tal-proprjeta'. Jgħid li l-intimat qed jiddepożita u jippretendi li l-ammont li dovut iħallas huwa ħafna anqas minn dak li fil-fatt dovut. Jgħid li l-ammonti li jidhru a fol. 13 sa 16 jirrappreżentaw kera li għandu jħallas l-intimat lis-sidien. Jgħid li qatt ma ħallashom kera minn meta skada ċ-ċens. Jgħid li kienet saret kawża imma l-Qorti aċċettat li Mohnani kellu titolu, b'hekk talbu l-ħlas tal-kera imma Mohnani jippretendi li għandu jħallas ħafna anqas.

Illi xehed **Louis Cauchi Savona**, li spjega li huwa l-bookkeeper ta' Mohnani. Muri Dok KM7B a fol. 75 tal-proċess, jgħid li dwar il-basement huwa kien ħadem l-area li għandhom is-sidien skont rapport li kienu għamlu huma. Jgħid li minnu ħareġ persentaġġi ta' 52.12% li jirrappreżenta sehem is-sidien mill-kera. Jgħid li qabbdu perit u qalilhom li r-rikorrenti għandhom area ta' 35.92%. Jgħid li f'kawża li saret qabel Joseph Muscat kien xehed li huwa għandu 58% allura ir-rikorrenti baqalhom 42% tal-ara. Jgħid li hemm kunflitti għax il-persentaġġi ma jaqblux. In kontro-eżami, mistoqsi kemm ilu bookeeper, jgħid li ilu ħmistax-il sena. Jispjega li Mohnani kien iħallas lil Regency Estates. Intalab jippreżenta lista ta' ħlasijiet kollha li saru.

Illi xehed l-**intimat** b'affidavit fejn jispjega li b'din il-kawża sidien minn parti minn Regency House qed jitolbuh iħallas is-somma ta' €320,061.25 f'arretrati ta' kera minn 1997 skont rapport bil-kalkoli tagħhom. Huwa jgħid li semmew ħames ittri uffiċjali imma ma ppreżentawhomx u kien hu stess li esebixxa erbgħa minnhom. Jgħid li b'dawk l-ittri s-sidien qatt ma talbuh iħallas kera, u qalu hekk biex jiżvijaw il-Qorti. Jgħid li kien mitlub iħallas danni jew kumpens talli kien qed jokkupa l-post imma mhux arretrati. Jgħid li anke fil-kawża l-oħra li kellhom fejn il-Qorti ddeċidiet li huwa għandu titolu, fl-appell is-sidien ukoll ittentaw jgħidu li dak li talbu kien kera mhux biss danni imma dan l-argument ma ntlaqax mill-Qorti tal-Appell. Jgħid li għalhekk, din hija wkoll prova li hu qatt ma ntalab iħallas kera sal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Awwissu 2017 li kienet intbgħatet lilu qabel infetħet il-kawża odjerna. Jispjega li kif intalab iħallas il-kera b'din l-ittra, huwa iddepozita somma l-qorti li tkopri kera ta' ħames snin għax il-kera ta' qabel kienet ġiet preskritta għax qatt ma kienu talbuh iħallas qabel l-ittra tal-2017. Jgħid li ladarba huwa ġie kkonfermat li kellu titolu mill-Qorti bil-kawża li kien għamel, huwa ried iħallas kera u għalhekk danni jew kumpens ma kienx il-każ. Jispjega li b'hekk il-preskrizzjoni ma ġietx interrotta u llum il-ġurnata ma għandomx dritt jitolbu daqshekk flus. Jgħid li hu dejjem fehem li fil-kawża, l-oħra, is-sidien semmew kera fi stadju tal-appell għax għarfu li bl-ittri ta' qabel ma interrompewx il-preskrizzjoni. Jispjega li qabel iddepożita l-kera l-Qorti kien offra lis-sidien li jħallasom ta' ħames snin imma ma aċċettawx dik il-kera u b'hekk iddepożitaha, u għadhom sa issa ma jaċċettawx il-kera. Jgħid ukoll li mhux minnu li bejn 1997 l'hawn qatt ma ħallas kera, tant li jispjega li fis-sena 2010 u bidu tas-sena 2011 iddepożita fil-Qorti s-somma ta' €33,783 bħala kera imma jgħid li wara dawn fis-sena 2014 u 2015 is-sidien baqgħu jibgħatulu l-ittri għall-kumpens tal-okkupazzjoni. Jgħid li sa issa kien iddepożita madwar €114,000 il-Qorti f'kera.

Illi in kontro-eżami, **Bernardette Apap Bologna**, tispjega li Mohnani ma ħallasx kera minn 1997. Tgħid li qatt ma rċivew sold. Mistoqsija tafx bi flus depożitati l-

Qorti fis-sena 2010 u 2011 tgħid li kienu €33,000 u ma rċivew xejn huma f'idejhom. Tgħid li lilha ħadd ma offriela xejn imma taf li ġew depożitati flus il-Qorti. Tgħid li ma tafx eżattament Philip Manduca x'għamel imma tgħid li huma rċivewx flus u Mohnani għandu jagħtihom il-flus €320,000 u magħhom interessi mis-sena 2017. Mistoqsija tafx dwar il-€106,000 li ġew offruti mill-intimat lil Philip Manduca, tgħid li taħseb li huwa veru li ġew offruti dawk il-flus lil Philip imma bħala sidien tinsisti li Manduca jaf li mifthemin li ma jaċċettawx flus, għax tgħid li minn 1997 sa 2010 qatt ma ddepożita flus il-Qorti. Tgħid li ma tafx l-ammont ta' wara, taf biss bit-€33,000.

Illi in kontro-eżami, **Dr Philip Manduca**, mistoqsi dwar l-offerta mill-intimat biex iħallas lis-sidien €106,000 fis-sena 2017, jgħid li Mohnani kien jibgħat ċekkijiet u s-sidien kienu jirrifjutawhom għax qatt ma kien ħallas dak li hu dovut. Jgħid li ma jafx l-ammont eżatt li kien ġie offrut lilu. Jgħid li ma jiftakarx sew li kien mar l-avukat u l-intimat biex iħallsu din is-somma. Mistoqsi rċeviex ċedola ta' depożitu, jgħid li jaħseb li iva imma jirċievi ħafna affarijiet u mhux ċert.

Illi reġa' xehed **Joseph Muscat**, li ġie mistoqsi dwar dak li kien xehed dwaru rigward il-perċentwali tal-proprjeta' li hi tagħhom. Jikkonferma li hu kien bagħat ittra li tgħid li l-porzjoni huwa bejn wieħed u ieħor ta' 58%. Jgħid li kemm hu eżatt illum ma jafx. Jispjega wkoll li għal dak li jirrigwarda t-titolu, jesebixxi s-sentenza tal-Qorti bħala Dok. JM. Mistoqsi in kontro-eżami x'kera tħallas minn 1997 mill-intimat fuq il-basement, jgħid li qatt ma rċievew kera minn dak iż-żmien l'hawn. Jgħid li dejjem irċivew kumpens għal danni u ingħataw irċevuti *on account*. Mistoqsi kemm kien jirċievi jgħid li ma jafx bl-amment. Jgħid li l-kera kienet tawmenta u l-aħħar li tħallas tal-ħanut u tal-basement kien ta' €9439 għal sena imma ma jafx jikkonferma liem sena eżatt kienet. Jgħid li minn 1998 l'hawn qatt ma sejjħulha kera, imma dejjem ħallas. Jgħid li użaw dejjem il-kelma 'damages' mhux arrears u mhux kera.

Illi xehed **Louis Cachia Savona** in kontro-eżami, li jispjega li huwa book-keeper tal-intimat u mhux accountant. Jgħid li ilu hekk għal dawn l-aħħar għaxar/ħmistax-il sena. Jikkonferma li d-dokument li qed jiġi muri a fol.143 u 144 għamlu hu. Jgħid li qabel il-2012 u 2011 bħala pagamenti ta' kera kien hemm ta' 2010. Jgħid li sar depożitu fil-Qorti ta' €36,000. Mistoqsi kellux rikordju ta' pagamenti qabel 2010, jgħid li ma jidhirx li għandu. Jgħid li pagamenti li jkunu saru jkunu jidhru fil-kotba. Jispjega li l-figuri fir-rapport tiegħu wasal għalihom abbażi li qasam 50% u 50%. Jgħid li mix-xhieda tal-co-partner imbagħad irriżulta li dan kellu 58% u qal li l-perit tagħhom ikkonkluda li r-rikorrenti għandom madwar 36.6%. jgħid li l-perit wasal għal din il-figura skont l-area.

Illi xehdet **Dr Alexia Aquilina** li ppreżentat ċ-ċedoli kollha li l-intimat iddepożita l-Qorti a favur Hobbs. Mistoqsija kienx hemm depożiti qabel 2010, tgħid li intalbet iġġib ċedoli minn 2010 sal-lum u b'hekk ma rriċerkatx x'seta' kien hemm qabel 2010.

Illi xehed il-**Perit Johann Farrugia** li kkonferma li hu kien ġie inkarigat minn Mohnani biex jagħmel xi kejl fil-basement tal-ħanut tiegħu u jgħid li kien għamel rapport f'dan is-sens snin ilu. Jikkonferma r-rapport muri lilu u jgħid li dakinhar eżamina l-kundizzjoni tal-proprjeta'. Jikkonferma r-rapport datat 16 ta' Novembru 2017. Jgħid li minbarra l-kundizzjoni tal-post, Mohnani urih is-sehem u hu ħareġ perċentwal ta' kemm hu dak is-sehem bejn wieħed u ieħor. Jgħid li dan fuq dak li urih għax ma kienx hemm xi linja ovvja. Jispjega li hu ma jafx min huma n-nies l-oħra, imma kien niżel ma' Mohnani u kejjel.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

Illi qabel ma dan il-Bord jista' jieħu deċiżjoni dwar it-talbiet kif imressqa fir-rikors promotur u l-eċċezzjonijiet tal-intimat, huwa doveruż li l-Bord jqis sewwa it-tieni eċċezzjoni tal-intimat.

Illi b'din l-eċċezzjoni, l-intimat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jipprovdu l-kuntratti relattivi biex jippruvaw it-titolu tagħhom fuq parti minn Regency House, u jġibu wkoll evidenza sabiex tiġi determinata l-kwota tagħhom u ta' terzi komproprjetarji mill-*basement*, li huwa parti mill-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Għal dan il-Bord, il-qari ta' din l-eċċezzjoni għandha tinqara fis-sens li qiegħda tattakka n-nuqqas tal-litis konsorzju attwali.

Illi l-Bord jinnota, li mill-fatti kif żvolġew, jirriżulta li illum ma hemmx aktar is-sidien kollha involuti f'din il-kawża. Fil-fatt, matul dawn il-proċeduri, ma tressqux il-provi li talab l-intimat, u fin-nuqqas ta' dan, ma hemmx konferma ċara dwar x'inhu eżattament is-sehem tar-rikorrenti mill-*basement* in kwistjoni, u x'inhu s-sehem tat-terzi komproprjetarji l-oħra.

Illi dan jingħad ukoll, fid-dawl tax-xhieda ta' Joseph Muscat[34], li għalkemm mhux parti f'din il-kawża, tressaq biex jixhed dwar is-sehem tagħhom mill-*basement*. Min-naħa tiegħu jikkonferma li hemm sitwazzjoni ta' komproprjeta' u jgħid li sa fejn jaf hu qatt ma sar xi kuntratt ta' diviżjoni, pero' jippreżenta s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' April 2002 fl-ismijiet **Gladys mart l-Imħallef Edoardo Magri et vs Kischinchand Dharamdas Mohnani** u

[34] A fol 150 *et seq* tal-proċess. Fost oħrajn huwa jgħid li "*nikkonfema li kien hemm dan id-dubju. Kemm hu llum lanqas naf.*"

jgħid li dik hija l-prova tat-titolu tagħhom u tas-sehem li għandhom mill-*basement* mertu ta' dawn il-proċeduri. Hemm esebita wkoll ittra mingħand l-istess Joseph Muscat datat 17 ta' Ottubru 2014 li fiha jinforma lill-intimat li s-sehem tagħhom u tal-ġirien għad irid jiġi kkalkulat imma jidher li l-ammont ser ikun "*substantially more than 58%.*[35]"

Illi minbarra dan, l-inċertezza tkompli tikber meta l-Perit Johann Farrugia[36] jispjega li mill-kalkoli li għamel hu fuq inkarigu tal-intimat, wasal għall-perċentwal differenti minn dak li jsemmi Joseph Muscat fix-xhieda tiegħu. L-istess dubju jirriżulta wkoll fix-xhieda tal-*book keeper* tal-intimat, Louis Cauchi Savona[37], u dan apparti li Joseph Muscat stess jixhed illi illum il-ġurnata mhux ċert eżatt x'inhu s-sehem tagħhom versu s-sehem tar-rikorrenti minn din l-istess proprjeta'.

Illi, in vista ta' dan, il-Bord ma jistax jasal għall-deċiżjoni finali li tista' potenzjalment twassal għall-mutament tal-lokazzjoni, meta hemm inċertezza, li toħroġ ċara mill-provi stess, dwar x'inhu s-sehem preċiż tar-rikorrenti mill-*basement* in kwistjoni u dwar min huma s-sidien kollha tal-istess[38]. Dan aktar u aktar, meta mis-sentenzi kollha esebiti bħala prova f'din il-kawża, jirriżulta li hemm terzi komproprjetarji involuti fil-*basement* li sal-lum għadhom ma humiex parti minn din il-kawża[39]. Fil-fehma ta' dan il-Bord, dan il-mutament ma jistax

[35] A fol 146 tal-proċess.
[36] A fol 280 *et seq* tal-proċess.
[37] A fol 111 *et seq* tal-proċess.
[38] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Martina Herrera *et* vs Kuraturi Deputati**, (App Ċiv Nru: 581/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Marzu 2023 u dik fl-**ismijiet Olga Mifsud *et* vs Maria Dolores Busuttil,** (App Ċiv Nru: 15/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' April 2023.
[39] Fis-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Novembru, 2003, intqal illi; "*Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinżamm distinzjoni bejn il-każ fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond "mingħajr titolu" u dak li jkun hekk jokkupah b' "titolu ta' lokazzjoni". F'dan l-aħħar każ, "meta hemm diversi*

iseħħ (jekk eventwalment jinstab li għandu jseħħ) jekk mhux bil-parteċipazzjoni tas-sidien kollha[40]. Dan tal-lum m'huwiex każ fejn qiegħed jintalab xi żgumbrament minħabba allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu, fejn naturalment ix-xenarju jkun differenti[41]. Dawn il-proċeduri jridu, apparti ħlas ta' kera, il-possibbli xoljiment tal-kirja minħabba morożita ta' ħlas.

---

komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilini" u "lokatur" daqs kemm hemm komproprjetarji, iżda l-lokazzjoni hi waħda; u meta l-liġi timponi r-rilokazzjoni timponiha bħala kontinwazzjoni jew, tiġdid tal-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wieħed minnhom ma jistax, waħdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruħha għar-rigward tal-komproprjetarji loħra". Illi fid-dawl ta' dak kollu sopra espost jirriżulta mill-azzjoni miġjuba mir-rikorrenti li għad hemm titolu lokatizju viġenti fuq il-fond u li l-Bord qed jiġi mitlub sabiex jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux tali kera. Din hija azzjoni li, skont il-ġurisprudenza hawn ikkwotata u anke ġurisprudenza kopjuża oħra, trid titmexxa millkomproprjetarji kollha, jew, tal-inqas, issir prova li dawk il-komproprjetarji li mhumiex preżenti fl-atti huma konsapevoli bl-azzjoni u taw il-kunsens tagħhom għall-istess. Din ma tirriżultax fil-każ de quo."

[40] Illi kif ġie ċċitat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tad-29 ta' Jannar 2016, fl-ismijiet **Edwin Zammit et vs Savior Casha et**, "*Fis-sentenza moghtija mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi fit-3 ta' April, 1964 (XLVII A233) inghad li fil-kaz li tezisti lokazzjoni li trid tigi terminata, l-azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament tar-rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas tal-partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji lohra, jew bhala atturi assocjati inkella bhala konvenuti, jista' jigi sostitwit bil-prova certa ta' l-adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament min wiehed minnhom: izda mhux inqas minn daqshekk."*

[41] Illi f'dan is-sens, fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John A. Cuschieri *et* vs Paul Ciantar *et*,** (App Ċiv Nru: 847/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Lulju 2019 fejn ingħad hekk: *"Illi l-premessa ewlenija tal-azzjoni mibdija mill-appellati kienet li l-intimati appellanti kienu qegħdin iżommu l-ambjenti mertu tal-każ mingħajr titolu. Dan jgħiduh minħabba li l-kerrejja tal-istess ambjenti kienu ddepożitaw iċ-ċwievet taħt l-awtorità tal-Qorti u b'hekk temmew kull rabta li kien jagħti l-ftehim ta' lokazzjoni. Ladarba l-appellanti ma kienu magħrufa qatt mis-sidien, l-appellati jqisu li ż-żamma tal-pussess min-naħa tal-appellanti hija waħda mingħajr titolu, ukoll għaliex jekk l-appellanti seta' kellhom xi jedd dan kien dipendenti fuq it-titolu li kellhom l-inkwilini, liema titolu ntemm malli ddepożitaw iċ-ċwievet tal-post. Għalhekk, mill-mod kif hija impostata l-azzjoni tal-appellati, ma hemm l-ebda bdil ta' xi rapport ġuridiku bejnhom u l-appellanti, u għaldaqstant mhuwiex meħtieġ li l-azzjoni trid titressaq mis-sidien kollha."*.

Illi kif inhu ben stabbilit fl-Artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[42], terza persuna tista' f'kull waqt tal-kawża qabel is-sentenza, tiġi msejjħa f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħrajn, u għalhekk ma hemm xejn li jxekkel milli dan il-Bord, bid-digriet appożitu, jsejjaħ lit-terzi komproprjetarji li għandhom sehem minn dan l-istess *basement* mertu ta' dawn il-proċeduri, f'din il-kawża. Dak li l-Bord ma jistax jagħmel **f'dan l-istadju** huwa li sempliċiment jeħles lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju minħabba f'dan in-nuqqas[43].

Illi naturalment, il-Bord ma kienx iqis din il-ħtieġa li kieku kien konvint li ssejħa kienet bil-fors sejra twassal għan-nuqqas t'adeżjoni da parti tas-sidien terzi[44]. Mill-atti sa issa però, din iċ-ċertezza ma tirriżultax.

Illi b'hekk jiġi, li l-kawża tal-lum ma tistax tirnexxi, sakemm il-ġudizzju ma jkunx integru u t-terzi komproprjetarji jkunu msejjħa f'din il-kawża.

Decide

---

[42] Artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid; *"Tista' wkoll terza persuna, b'digriet tal-qorti, f'kull waqt tal-kawża qabel is-sentenza, tiġi msejħa f'kawża miexja bejn partijiet oħra fil-qorti tal-ewwel grad, sew fuq talba ta' waħda mill-partijiet kemm ukoll mingħajr dik it-talba."*

[43] Illi dan kien il-ħsieb riċenti mogħti fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Attard *et* vs Miriam Theuma,** (App Ċiv Nru: 354/2011) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-8 ta' Frar 2024 fejn ingħad hekk: "*Dan ifisser illi l-leġittimarji msemmija fir-rikors tal-appell huma komproprjetarji tal-fond u għalhekk kellhom f'kull każ ikunu parti fil-kawża. Madankollu, in-nuqqas li dawn il-persuni jkunu parti fil-kawża ma huwiex wieħed fatali, għax seta' faċilment jiġi rimedjat bis-sejħa tagħhom fil- kawża, u l-ewwel qorti messha mxiet hekk flok teħles lill-konvenuta mill-ħarsien tal-ġudizzju."*

[44] F'dan is-sens issir riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Sean Sant Fournier *et* vs Chemimart Ltd,** (Rik Nru: 223/2018) mogħtija minn dan il-Bord kif presedut nhar il-20 ta' Novembru 2023 (mhux appellata).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi f'dan l-istadju jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat, iqis li l-kawża kif inhi ma tistax titkompla u għalhekk qiegħed jordna li jissejjħu fil-kawża is-sidien l-oħra kollha tal-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur