BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 16 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 295/2021

Geoffrey sive Jeffrey Caruana detentur tal-liċenzja Awstraljana bin-numru 014172353,
Mark Caruana K.I. 555082M,
Doris Caruana K.I. 473746M,
Emanuel sive Lorry Caruana K.I. 29248M,
Lucianne Ciantar K.I. 298366M,
Mario Brincat K.I. 88564M,
Michael Caruana detentur tal-Passaport Awstraljan bin-numru L3264741,
Joseph Caruana detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru M13128778,
Richard Borg K.I. 78046M,
Dorianne Borg K.I. 166078M,
Sharon Mennie K.I. 141880M,
Sylvana Kinmont K.I. 1779769M,
Helen Borg K.I. 274751M,
Alexander Borg K.I. 607957M,
Josephine Bezzina K.I. 225648M,
Carmen Preca K.I. 478551M,
Saviour Caruana K.I. 620652M,
Helen Caruana detentriċi taċ-ċertifikat tat-twelid bin-numru 2497/1955,
Doris Attard K.I. 262557M,
Emanuel Caruana K.I. 619059M,
Jacqueline Saliba K.I. 1965M,
Jesmond Caruana K.I. 195266M,
Maria Carmela Caruana Scovino K.I. 43948M,
Josephine Schembri K.I. 537449M,
Helen Caruana K.I. 331051M,
Mary Rose Rotin K.I. 242354M,
Mario Caruana K.I. 391956M,
Mario Muscat K.I. 457554M,
Angelo Muscat K.I. 297051M,
Adelina Spiteri K.I. 233135M, u stante l-mewt ta' Helen Caruana, permezz ta' digriet datat 26 ta' Lulju 2022, l-atti gew trasfuzi f'isem Josephine

Bezzina, Carmen Preca, Salvinu Caruana, Doris Attard, Emanuel Caruana, Jacqueline Saliba u Jesmond Caruana

vs

Ir-Reverendu Dun Moses Borg K.I. 305846M
u għal kull interess li jista jkollhom:
Edwin Borġ K.I. 0451872M;
Roderick Borġ K.I. 0415478M;
Salvina armla Borġ K.I. 0195246M;
Doris miżżewġa Giordmaina K.I. 224254M;
Rita Borg K.I. 745357M;
Elia Borg K.I. 29048M;
Martin Borg K.I. 0131873M;
Sandra Gatt K.I. 0199595M;
Antonia armla Borġ K.I. 369047M;
Maria Dolores Buħagiar K.I. 362553M;
Joseph Muscat K.I. 783657M;
Carmel Muscat K.I. 458861M;
Lewis Borg K.I. 0421676M;
Roberta miżżewġa Pirotta K.I. 023380M;
Adrian Borg K.I. 0003489M u stante l-mewt ta' Elia Borg, b'digriet tas-27 ta' Novembru 2023 l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Grezzja sive Grace Borg K.I. 0661148M, Christopher Borg K.I. 0319777M, Elaine Zahra K.I. 0190579M u Etienne Borg K.I. 12781M

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-8 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi dan huwa hu rikors a tenur tal-artikolu 16(4) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi l-esponenti kif ukoll l-intimati huma propjetarji tal-garaxx bin-numru 66,Triq Sant'Andrija, Ħal Lijia. Illi din il-propjeta kienet oriġinarjament tappartjeni lil Nicola u Elena konjugi Caruana. Illi Elena Caruana mietet fl-erbatx ta' Novembru elf disa' mija sebgħa u ħamsin (14/11/1957) u bit-testment tagħha unica charta fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti tas-sebgħa u għoxrin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u erbgħin (27/10/1940) hija nnominat bħala eredi universali tagħha lil uliedha kollha Salvatore, Maria Assunta, Maria Stella, Paolo, Giuseppe, Cesarina u Adelina, aħwa Caruana, filwaqt li Nicola Caruana miet fl-għaxra ta' Frar tas-sena elf disa' mija tlieta u sebgħin (10/2/1973) u in forza tat-testment tiegħu fl-atti tan-

Nutar Paul Pelligrini Petit tas-sittax ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sebgħin (16/7/1970), fost affarijiet oħra huwa nnomina bħala eredi universali tiegħu lis-seba' uliedu gja imsemmija.

3. Illi l-partijiet huma lkoll l-eredi tas-seba' ulied ta' Nicola u Elena konjugi Caruana kif jista' jintwera fil-kors ta' dina l-kawża.

4. Illi dan il-garaxx hu preżentament mikri lill-intimat ir-Reverendu Dun Moses Borġ versu l-kera annwa oriġinali ta' LM 45 ossia € 104.82 fis-sena. Madankollu, preżentament, l-intimat Reverendu Dun Moses Borg qed iħallas biss €43 fis-sena. Din il-kirja bdiet qabel l-1995.

5. Illi permezz ta' ittra tat-12 t' Awwissu 2020, ir-rikorrenti infurmaw lill-intimat illi huma mhumiex disposti illi jġeddu l-kera tal-istess garaxx sakemm il-kera ma titlax għas-somma ta' elfejn u erba' mitt euro (€2,400) fis-sena għat-terminu li jmiss tal-kera. Illi minkejja din it-talba, ma kienx hemm qbil da parti tal-intimat Reverendu Dun Moses Borg.

6. Illi r-rikorrenti jixtiequ jitolbu l-awtoriżazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex ma jġeddux din il-kirja u wkoll sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess garaxx, u dana a tenur tal-Artikolu 1531H tal-Kap.16, tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi inoltre, kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, l-intimat ma ħallasx il-kera kif kien pattwit u minflok is-somma ta' €104.82 fis-sena, dan kien qed iħallas biss €43 fis-sena.

8. Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(a) Jiddikjara illi l-intimat Dun Moses Borġ ma għandux il-jedd ikompli iġedded il-kirja tal-garaxx bin-numru 66, Triq Sant Andrija, Ħal Lija, u

(b) Jagħti lil intimat Dun Moses Borġ żmien perentorju sabiex jiżgombra minnu;

(c) Jillikwida l-ammont ta' arretrati ta' kera li huwa dovut mill-intimat Borġ mill-bidu tal-kirja de quo sal-ġurnata tal-lum u

(d) Jordna lill-intimat Borġ iħallas l-ammont ta' arretrati hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati. Liema intimati huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Ra illi permezz ta' digriet datat 19 ta' Lulju 2021, il-Bord ordna notifika tar-rikors ippreżentat minn Geoffrey sive Jeffrey Caruana et permezz ta' Uffiċjal tal-Qorti lill-intimati bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta b'dana illi wara

li jgħaddi tali terminu r-rikorrenti ġew ordnati jippreżentaw l-affidavits kollha tagħhom u prospett li fih jindikaw l-arretrati reklamati mhux iktar tard mill-ewwel seduta, kif ukoll appunta l-kawża għas-smigħ għas-seduta tas-16 ta' Novembru 2021;

Ra r-risposta **tar-Reverendu Dun Moses Borg** ippreżentata fil-11 ta' Awwissu 2021, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, ir-rikorrenti preżentaw il-kawża bħal li kieku huma ilkoll residenti f'indirizz wieħed. Ir-rikorrenti qed jitlob illi kull rikorrenti jindika l-indirizz residenzjali tiegħu skont ma titlob il-Liġi;*

2. *Illi fit-tieni lok u in linea preliminari wkoll, jirriżulta li xi wħud mir-rikorrenti ma jirrisjedux f'Malta iżda jirrisjedu f'pajjiżi barra mill-Unjoni Ewropea. Għaldaqstant għandu jinħatar kuratur sabiex jirrapreżenta l-interessi ta' dawn ir-rikorrenti;*

3. *Illi fit-tielet lok u in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-immobli in kwistjoni;*

4. *Illi fir-raba lok, u in lineari preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova illi bħala (suppost) kompropjetarji ta' dan il-garaxx ma' terzi huma għandhom il-jedd li waħedhom jippromwovu din il-kawża;*

5. *Illi fil-ħames lok u fil-mertu, assolutament m'huwiex minnu illi l-kera tal-garaxx tammonta għas-somma ta' Euro 104.82 fis-sena, iżda bħala stat ta' fatt l-esponenti kien qed iħallas (u r-rikorrenti dejjem aċċettaw)il-kirija korretta ossija dik ta' Euro43 fis-sena. Konsegwentament m'huma dovuti ebda arretrati;*

6. *Illi fis-sitt lok u fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jistħoqq jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.*

7. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri skond il-Liġi.*

Ra li l-bqija tal-intimati debitament notifikati ma ppreżentaw ebda risposta;

Sema' lill-partijiet;

Ra n-nota ta' ċessjoni tar-rikorrenti ppreżentata nhar id-29 ta' April 2024 seduta stante li permezz tagħha ċedew it-talba enumerata (ċ) u it-talba enumerata (d) fir-rikors promutur tagħhom (a fol. 230);

Ra id-dokumenti u l-atti proċesswali;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Il-Bord jibda billi jinnota illi hekk kif għadu kif ġie rrimarkat hawn fuq, jidher illi *ad eccezione* tal-intimat ir-Reverendu Dun Moses Borg, għalkemm l-intimati kienu debitament assistiti huma ma ppreżentaw l-ebda risposta. Fil-fatt l-unika risposta illi jirriżulta illi ġiet intavolata entro t-terminu ta' għoxrin jum kienet proprju dik tar-Reverendu Dun Moses Borg (a fol. 12). Għalkemm mill-atti jidher illi l-intimati kollha kienu debitament assistiti waqt is-seduti mill-istess Avukat/i, il-Bord ma jistax jassumi illi l-istess risposta illi ġiet intavolata mir-Reverendu Dun Moses Borg hija ukoll ir-risposta tal-kumplament tal-intimati.

Biss pero' hawnhekk għandna sitwazzjoni fejn l-intimati tramite l-Avukat tagħhom ippreżentaw ukoll il-provi tagħhom fil-mori tal-kawża.[1] Il-Bord jagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Oliver Magri et vs Alfred Wingfield** deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-30 ta' Settembru 2022 fejn minkejja illi l-intimat kien debitament assistit huwa ma ppreżenta l-ebda risposta in atti u għaldaqstant peress illi huwa la ressaq risposta u lanqas ippreżenta provi, il-Bord iddikjarah kontumaċi. Il-Bord jirrileva ukoll illi huwa ben saput illi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-kunċett ta' kontumaċja mhux tassattiv bħal fil-każ tal-Qrati Superjuri[2] u dan stante li l-Liġi tal-Kera tipprovdi għan-nuqqas ta' formalita tal-proċeduri u għalhekk il-kontumaċja tal-intimati mhix awtomatika *salvo che* l-intimati jibqgħu tul il-proċeduri la jippreżentaw risposta u lanqas jidhru sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti.[3]

Wieħed allura jista' jargumenta *a contrario sensu*, illi fil-każ li għandu quddiemu dan il-Bord peress illi l-intimati ppreżentaw il-provi kif ukoll stante illi l-kontumaċja mhix tassattiva ma jistax jiddeduċi illi huma kontumaċi. Inoltre, il-Bord josserva wkoll illi l-kontumaċja ġiet rinunzjata mir-rikorrenti u dan għaliex huma ppermettew lill-intimati jipparteċipaw b'mod attiv fis-smiegħ tal-kawża u għaldaqstant l-istess rikorrenti impliċitament irrinunżjaw għall-effetti tal-kontumaċja u aċċettaw il-kontestazzjoni fil-meritu.[4]

---

[1] A fol.157 et seq tal-atti proċesswali.

[2] Ara pereżempju

[3] Ara **Patricia Curmi et vs. Samuel Brown**, Bord li Jirregola l-Kera, per Maġistrat Dr. Monica Vella, 17 ta' Jannar 2023.

[4] Ara l-Appell Ċivili fl-ismijiet: **Michael Fenech ghan-nom u in rapprezentanza ta' Fenech Oil & Petroleum Co Limited vs Frank Sammut bhala Chairman u Tarcisio Mifsud bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Mediterranean Offshore Bunkering Company Limited** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2014, fejn ingħad:

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża sabiex jiżgombraw lill-intimat mill-garaxx numru 66, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija. In oltre talbu wkoll lil dan il-Bord jiddikjara illi l-intimat Dun Moses Borg m'għandux jedd ikompli jġedded il-kirja tal-garaxx bin-numru 66, Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija.

L-intimat ir-Reverendu Dun Moses Borg prodott in subizzjoni, xehed illi huwa qatt ma daħal fil-garaxx 66, Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija. Il-post mhux tiegħu u li jekk forsi daħal fil-garaxx kien qabel l-1964. Spjega li forsi daħal meta kien tifel ċkejken. Qal li huma familja ta' ħamsa u l-post jgħajjat lill-ħamsa f'daqqa. Spjega illi hemm erba' ħutu oħra li huma ħuh il-kbir mejjet, Charlie Borg; Salvu Borg, mejjet ukoll; Elija Borg li twieled fl-1948 u oħtu Doris Borg, miżżewġa Giordmaina. Meta mistoqsi jekk il-kirja jħallashiex hu biss, huwa qal li mhux kapaċi jirrispondi. Żied jghid li ma jafx min qed imur il-Qorti u jiddepożita l-flus f'ismu. Huwa stqarr li ma għandux karozza u l-aħħar li daħal fil-garaxx kien fl-1964 qabel ma daħal is-Seminarju u li minn dakinhar ma jafx x'sar fil-garaxx.

Huwa stqarr illi ma rċeviex ittri mingħand is-sidien dwar dan il-garaxx u li l-posta tiġih fejn huwa joqgħod, u ċioe 5, Triq il-Forn, Ħal-Lija. Meta muri ittra datata 12 ta' Awwissu 2020 mibgħuta fl-indirizz 5, Triq il-Forn, Ħal-Lija, liema ittra ġiet esebita bħala **Dok. CZ1**, u mistoqsi dwar jekk jiftakarx xi ħaġa dwarha, jgħid li jista' jkun illi rċeviha, pero` ma ftakarhiex, imma jaf biha. In oltre żied jgħid iżda illi ċ-ċifri 'LM 45' u €104.82' mhumiex eżatti kif indikati fl-ittra. Spjega li kienu qalulu bil-kontenut tal-ittra, imma l-ittra għaddiha lil oħtu li marret għand Avukat, u qaltlu bil-kontenut. Stqarr li min niżżel l-informazzjoni niżżilha ħażin.

Ix-xhud kompla jgħid illi huwa proprjetarju ta' 1/5 tal-garaxx in kwistjoni. Spjega illi l-ittra msemmija ikar 'il fuq ma rrispondihiex għax meta jkollu ittra jgħaddiha lill-Avukat.

Meta x-xhud ġie muri ittra oħra datata 12 ta' Mejju 2021, liema ittra ġiet esebita bħala **Dok. CZ2**, huwa qal illi jista' jkun irċeviha u jista' jkun li le. Żied jgħid li hu ma jgħaddix flus għall-kera, u ċioe il-ħlas ta' €43 ma joħroġ xejn minnu iżda jibgħat kollox għand Doris Giordmaina u hi timxi skont l-Avukat.

Il-kontumacia tista' dejjem tigi gustifikata u anke irrinunzjata mill-attur, u meta, bhalma gara f'dan il-kaz, l-attur jippermetti lill-konvenut jippartecipa b'mod attiv fis-smiegh tal-kawza, l-istess attur ikun qieghed implicitament jirrinunzja ghall-effetti tal-kontumacia u jaccetta kontestazzjoni fil-meritu.

Qal li mhux hu jmexxi imma oħtu tmexxi u titratta fuq flus. Meta mistoqsi għalfejn ma jridx jirritorna l-garaxx lura, huwa qal li qatt ma użah u ma jafx għalfejn il-ħlasijiet saru f'ismu. Jistqarr li qabdu u tefgħu ismu u lilu ma avżawhx. Jgħid li dwar ir-ritorn tal-garaxx huwa jimxi kif timxi oħtu u l-Avukat tagħha. Meta mistoqsi għalfejn matul is-snin il-flus tefagħhom il-Qorti, huwa jgħid li din ma jidħolx fiha personali u li bħala qassis jżomm dawn l-affarijiet 'il bogħod minnu.

L-intimat Roderick Borg prodott mir-rikorrenti, xehed illi ma tantx jaf dwar il-garaxx 66, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija. Jgħid illi huwa t-tifel iż-żgħir mill-familja. Meta mistoqsi bin min jiġi huwa stqarr li huwa it-tifel ta' Carmelo Borg li illum il-ġurnata huwa mejjet filwaqt li ommu jisimha Salvina. Stqarr illi jiftakar lil missieru jgħid li dan kien garaxx kien tan-nanna u li kulħadd kien jużah biex ipoġġi l-għodda – kemm missieru u kemm il-kuġini tiegħu. Meta mistoqsi jekk għandux xi sehem fuq dan il-garaxx huwa qal illi missieru kienu jgħid li għandu sehem. Qal li issa peress li missieru miet jaħseb li hemm xi sehem. Stqarr li Dun Mose Borg huwa z-ziju tiegħu, u ċioe` ħu missieru.

L-intimata Sandra Gatt, prodotta mir-rikorrenti, xehdet illi hija l-akbar mill-kuġini. Spjegat li missierha (illum mejjet) kellu Hillman u kienu jmorru jipparkjawha ġol-garaxx bin-numru 66, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija. Stqarret li huma joqogħdu Birkirkara u kienu jinżlu lura bir-rota. Qalet li missierha kien jismu Saviour Borg u kien ilu disa' snin mejjet u li kellu xi drittijiet, titolu jew xi sehem fuq dan il-garaxx. Wara li miet missierha bdew jirċievu l-karti hi u ħuha. Hija stqarret li Dun Mose huwa z-ziju tagħha u ċioe ħu missierha.

L-intimata Doris Giordmaina, prodotta mir-rikorrenti xehdet illi l-garaxx bin-numru 66, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija kien ilu mikri lil ommha u missierha li jisimhom Carmelo Borg u Sunta Borg mill-bidu tas-sittinijiet mingħand in-nannu tagħha. Spjegat li n-nannu kienu jismu Nikola Caruana u hija waħda mill-werrieta min-naħa ta' ommha Sunta. Stqarret illi hija tiġi oħt l-intimat Mose Borg.

Fi stadju ta' provi tal-intimati, Doris Giordmaina ddikjarat, permezz ta' affidavit, illi hija waħda mis-sidien kif ukoll waħda mill-inkwilini tal-garaxx numru 66, Triq Sant Andrija, Ħal Lija. Iddikjarat ukoll illi l-kawża ma kellhiex tinfetaħ biss fil-konfront ta' ħuha Dun Mose għaliex kif iddikjara huwa stess, ma jagħmilx użu minnu. Spjegat li ħuha llum huwa anzjan ta' sebgħa u sebgħin (77) sena u sfortunatament ibati mid- dimensja. Hija stqarret illi ma huwa veritier xejn illi huma bħala inkwilini, u ċioe' hija u ħutha, u issa anke it-tfal ta' ħutha, jħallsu inqas kera għall-garaxx minn dik dovuta. Kif jidher mill-ktieb tal-kera li ġie esebit bħala **Dok. A** mal-affidavit tagħha, il-kirja għal dan il-garaxx fil-bidu kienet tnax-il lira Maltin (LM12), imbagħad telgħet għal

erbatax-il lira Maltin u għoxrin ċenteżmu (LM14.20) u wara ħmistax-il lira Maltin (LM15) fis-sena. Stqarret illi illum huma jħallsu sitta u erbgħin ewro (€46) fis-sena. Kompliet tgħid illi wieħed mis-sidien, u ċioe' Carmel Muscat, jgħix u jagħmel użu mill-garaxx in kwistjoni, liema garaxx jifforma parti mid-dar mikrija lilu kemm bħala inkwilin kif ukoll bħala sid, u ilu jagħmel użu minnu għal dawn l-aħħar tletin sena, flimkien magħhom. Għalhekk issostni li mhux ġust illi l-kirja tiġi terminata.

In kontro-eżami is-Sinjura Giordmaina kkonfermat illi l-inkwilin ta' dan il-garaxx mhuwiex biss ħuha Dun Mose imma hemm hi u ħutha l-oħrajn, illum mejtin, li pero` wirtuhom uliedhom. Hi tħallas il-kera. Spjegat illi ċ-ċedoli ta' depożitu dejjem saru f'isem Dun Mose Borg għax meta għamluha l-ewwel darba ma kellhomx lil min iħallsu l-kera u l-Avukat tagħha Dr. Chris Cardona għamel iċ-ċedola fuq Dun Mose Borg peress li hu kellu d-dar ukoll. Qalet li ċ-ċedoli mhux dejjem saru f'isem Dun Mose Borg għax fil-fatt meta tat il-kera lil Josette kitbitha li f'isem ħutu subien u oħtu. Ikkonfermat li kien biss fid-9 ta' Lulju 2019 li nħarġet riċevuta fuq isem ħut Dun Mose Borg ukoll (riċevuta a fol. 192) għax imbagħad bdew iħallsu l-Qorti. Ċaħdet illi hi ma riditx tħallas il-kera jekk ma jiġix imniżżel '*on behalf of his brothers and sisters*' fir-riċevuta. Wara d-9 ta' Lulju 2019 hi bdiet tiddepożita l-flus il-Qorti fuq parir tal-Avukat tagħha Dr. Chris Cardona. Fuq mistoqsija tal-Bord qalet illi mal-Avukat Chris Cardona iddepożitaw kera il-Qorti mill-2007 sakemm ħareġ għall-elezzjoni. Iddikjarat li mhux veru illi dan il-garaxx ma jintuża minn ħadd minn ħut Dun Mose' Borg, anzi qalet li sa sena qabel hi kellha l-karozza ġo fih. Stqarret li llum il-ġurnata minħabba ċirkostanzi ta' mard mhux qed idaħħal il-karozza fil-garaxx in kwistjoni imma qed tħalliha wara l-bieb. Iddikjarat li l-kuġin tagħha idaħħal il-mutur fil-garax, u li pero` dan ma sarx bil-permess tagħha għax iċ-ċavetta qabdu u żammewha. Stqarret li huma kienu joqogħdu fid-dar in kwistjoni u li kemm hemm il-*meters* tad-dawl u l-ilma ġol-garaxx imma meta n-nannu bidlilhom id-dar minħabba ċerti ċirkostanzi, iz-zija tagħha żammet iċ-ċavetta u t-tfal tagħha qabdu u daħħlu l-karozzi ġo fih. Stqarret li fil-garaxx kien hemm l-għodda għax il-garaxx kien mikri għall-għodda, liema għodda sparixxiet mill-istess garaxx. Żiedet tgħid li meta hija xtrat il-karozza ma setgħatx iddaħħalha għax sabet żewġ karozzi ġol-garaxx, pero' kkonfermat li f'xi żmien kienet daħħlitha l-karozza fil-garaxx. Stqarret li l-kuġin tagħha jismu Carmelo Muscat.

In ri-eżami stqarret illi Carmelo Muscat jgħix fid-dar li hemm il-garaxx jinfed magħha.

L-intimat Edwin Borg, prodott mir-rikorrenti xehed illi ma tantx jaf dwar il-garxx numru 66, Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija. Mistoqsi mill-Bord x'jismu

missieru huwa wieġeb illi jismu Carmelo Borg. Stqarr li ma jafx min kellu l-pussess ta' dan il-garaxx illum il-ġurnata.

L-intimat Martin Borg, prodott mir-rikorrenti xehed illi dwar il-garaxx numru 66, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija jaf li hemm xi ħaġa mal-familja ta' missieru imma ma jaf xejn fuqu. Stqarr li Dun Mose huwa ħu missieru, u ċioe` zijuh. Assuma illi z-ziju tiegħu Dun Mose kellu l-pussess tal-garaxx peress li t-taħrika qiegħda fuqu, pero` ma kienx jaf min qed juża l-garaxx. Huwa qatt ma daħal ġol-garaxx u ma kienx jafx x'hemm ġo fih.

Josette Ritchie, xehdet illi Adelina Spiteri hija ommha. Hija ilha tieħu ħsieb il-kuntatti mal-Avukat kemm ilhom li bdew joħorġu l-flus il-Qorti, u ċioe` mill-2018. Ikkonfermat li kienet preżenti għal xi laqgħa mal-partijiet kollha ta' kif ħa jirċievu l-kera. Iddikjarat illi l-garaxx oriġinarjament kien mikri lill-ġenituri ta' Dun Moses li huma Sunta u Karmnu imma huma ma kinux jużawh. Omm Dun Moses u ommha kienu aħwa. Spjegat li l-kera dejjem tpoġġiet il-Qorti u meta murija r-riċevuta li tinsab a fol.192 tal-atti proċesswali stqarret illi dik id-darba biss ma ġietx depożitata l-Qorti. Hija għarfet il-kitba tagħha fuq ir-riċevuta li tinsab a fol. 192 u qalet li kellha tikteb hekk għax Doris Giordmiana kienet qaltilha li "jekk ma tiktibhiex ħa nitfagħhom il-Qorti nerġa'." Stqarret illi Carmelo Muscat joqgħod bieb ma' bieb mal-garaxx iżda l-garaxx ma jinfidx għax hemm bieb magħluq. Iddikjarat ukoll illi l-mutur ta' Carmelo hi qatt ma ratu imma qalulha illi jdaħħlu fil-garaxx. Hija stqarret li qatt ma tmur għandu imma ġieli kellmitu, pero` qatt ma daħlet fil-garaxx u ma tafx x'hemm.

Carmelo Muscat, permezz ta' affidavit, iddikjara illi huwa jiġi sid il-post li hemm interkonness mal-garaxx li jinsab fl-indirizz 66, St. Andrew's Street, Lija. Stqarr li ilu residenti hemmhekk sa mill-1964 u qablu kienet tgħix hemmhekk Doris Giordmaina, flimkien m'ommha u missierha u ħutha. Żied jgħid li hu għandu problema bin-nifs, nuqqas ta' ossiġnu u li bilfors irid jagħmel użu minn *concentrator* f'kull ħin u kull mument, 24 siegħa kuljum. Iddikjara illi l-garaxx jużah kuljum u li fil-fatt idaħħal il-mutur hemmhekk, liema garaxx huwa interkonness mad-dar permezz ta' bieb illi kien ilu miftuħ kemm ilu mibni l-garaxx. Żied jgħid illi r-raġuni għalfejn illum l-istess bieb huwa magħluq bil-*partition* hija illi l-garaxx għamel xi żmien, fl-imgħoddi, mikri għand xi ħadd taż-żibel meta l-post kien għadu għand missier Doris. Din il-*partition* ma neħħihiex għax il-garaxx u l-bieb ta' barra jmissu ma' xulxin iżda qal illi għad hemm il-fetħa tal-bieb interkonnessa u hemm anke il-bieb. Iddikjara wkoll illi hemm tieqa fl-istess garaxx illi tiftaħ għal fuq il-bitħa tiegħu fuq l-istess sular. Stqarr illi fl-imgħoddi meta kien inkera lil missier u omm Doris, huma kienu għadhom jgħixu hemhekk fid-dar fejn illum jgħix hu. Meta n-nannu biddlilhom id-dar u ċioe, meta huwa mar f'din id-dar u huma

marru flokhom, Ħal Lija stess viċin id-dar tiegħu, in-nannu tiegħu kien ftiehem verbalment ma' missier u omm Doris illi l-garaxx, għalkemm ser jibqa' mikri għandhom, kemm ommu u kemm missieru u eventwalment hu, setgħu jibqgħu jużawh ukoll. Stqarr li fil-fatt anke ħutu għamlu żmien jużaw dan il-garaxx pero', meta kibru kulħadd mar għal rasu, u l-garaxx baqa' għandu biss. Iddikjara wkoll illi huwa wieħed mis-sidien ta' dan il-garaxx u anke tad-dar fejn huwa jgħix. Stqarr li għaldaqstant huwa nġust illi r-rikorrenti trid teħodlu dan il-garaxx meta huwa parti integrali mad-dar tiegħu u ilu jagħmel użu minnu sa minn meta daħal jgħix fid-dar, u qablu, missieru u ommu u wara ħutu u eventwalment hu.

Ikkunsidra:

Illi jirriżulta illi l-garaxx in kwistjoni kien iddevolva fuq Salvatore, Maria Assunta, Maria Stella, Paolo, Giuseppe, Cesarina u Adelina aħwa Caruana wara li wirtu lill-ġenituri tagħhom Nicola u Elena Caruana. Il-partijiet f'din il-kawża huma l-eredi tas-sebat aħwa hawn fuq imsemmija.

Illi r-rikorrenti, li huma uħud mill-proprjetarji tal-garaxx in kwistjoni, ma xtaqux iġeddu l-kirja ta' dan il-garaxx sakemm il-kirja ma tiżdiedx għall-ammont ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2400) fis-sena. Għalhekk permezz ta' ittra datata 12 ta' Awwissu 2020 huma nfumaw lill-intimat Dun Mose' Borg li ma kinux disposti jġeddu l-kera tal-garaxx in kwistjoni meta t-terminu tal-kera jiskadi fil-31 ta' Marzu 2021, u dan sakemm il-kera ma tiġix aġġustata kif ingħad iktar 'il fuq.[5] Permezz ta' ittra oħra datata 12 ta' Mejju 2021, uħud mill-proprjetarji nterpellaw lil-intimat Borg jivvaka mill-garaxx in kwistjoni fi żmien sebat (7) ijiem. Għaldaqstant talbu lil dan il-Bord, sabiex a tenur tal-artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriprendu l-pussess tal-istess fond.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat Dun Moses Borg eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jindikaw l-indirizz residenzjali ta' kull waħda u wieħed minnhom. Illi permezz ta' Nota ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw lista bl-indirizzi residenzjali ta' kull wieħed u waħda minnhom. Illi għalhek din l-eccezzjoni ġiet sorvolata fil-mori.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat eċċepixxa illi xi wħud mir-rikorrenti ma jirrisjedux f'Malta iżda jirrisjedu f'pajjiżi barra mill-Unjoni Ewropeja. Għaldaqstant huwa sostna li għandu jinħatar kuratur sabiex jirrapreżenta l-interessi tagħhom.

---

[5] Dokument I a fol. 77

Illi mil-lista li telenka r-rikorrenti u l-indirizzi rispettivi, esebita a fol. 20 sa 22 tal-proċess jirriżulta illi ġie ndikat illi Geoffrey sive Jeffrey Caruana, Michael Caruana, Joseph Caruana, u Helen Caruana għandhom ir-residenza tagħhom barra minn Malta.

Illi l-Bord josserva illi għalkemm din il-kawża kienet waħda kombattuta sew, ebda waħda mill-partijiet, tul il-kawża kollha, ma għamel aċċenn għal dak li ġie eċċepit mill-intimat Borg permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu. Illi pero`, naturalment, ladarba din l-eċċezzjoni ngħatat, dan il-Bord ma jistax jinjoraha. Illi madanakollu, l-prova ta' din l-eċċezzjoni kienet tispetta lill-intimat li ssollevaha. Illi kif ġia` ngħad iktar 'il fuq, wara li ġie rilevat li uħud mir-rikorrenti ma kinux jirrisjedu hawn Malta, ħadd mill-partijiet la ressaq talba biex jinħatru Kuraturi għalihom u wisq inqas tressqet xi prova kwalunkwe mill-intimat biex isostni l-eċċezjoni tiegħu. Illi għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad din l-eċċezzjoni.

Illi fit-tielet lok, l-intimat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni. Permezz ta' Nota ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2021 ir-rikorrenti ppreżentaw l-arblu tar-razza tal-familja Caruana[6] u wkoll żewġ (2) kuntratti ta' bejgħ tal-4 ta' Mejju 1944 permezz ta' liema Nicola Caruana xtara l-proprjeta` fejn eventwalment bena l-fond fejn hemm l-istess garaxx.[7] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll it-testment ta' Nicola Caruana fejn istitwixxa lis-seba' (7) uliedu bħala eredi universali.[8] Abbażi ta' dawn id-dokumenti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom.

Illi fir-raba' lok l-intimat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti bħala ko-proprjetaji ma' terżi m'għandhomx il-jedd li jippromwovu waħidhom l-azzjoni odjerna. Illi kif jirriżulta mill-arblu tar-razza u mit-testment ta' Nicola Caruana, il-proprjetarji huma bosta, fejn ir-rikorrenti huma biss uħud mill-istess ko-proprjetarji, filwaqt li ko-proprjetarji oħra ġew ċitati bħala intimati, anke jekk f'ċertu punt uħud mill-intimati ko-proprjetarji, skont l-istess rikorrenti, urew ix-xewqa li jiġu nklużi bħala rikorrenti, talba li ma ntlaqatx minn dan il-Bord permezz ta' digriet tal-1 ta' Marzu 2022 u dana peress li tali talba kienet waħda irritwali. Iktar minn hekk, il-Bord josserva illi tali talba ma saritx mill-istess intimati konċernati iżda saret mill-istess rikorrenti.

Illi pero` anke kieku, għall-grazzja tal-argument biss, intlaqgħat it-talba sabiex uħud mill-intimati ibiddlu l-i*status* tagħhom għal rikorrenti, xorta waħda kien

---

[6] Dokument B a fol. 23
[7] Dokument C u D a fol. 24 *et sequitur*
[8] Dokument a fol. 47 sa 49

għad baqa' numru ta' intimati, apparti Dun Mose Borg, li huwa wkoll ko-proprjetarji. Illi għalhekk dan il-Bord se jeżamina jekk l-azzjoni tentata setgħetx issir minn uħud mill-ko-proprjetarji biss.

Illi fuq dan il-punt, matul is-snin, kien hemm deċiżjonijiet diverġenti.

Il-Bord jagħmel referenza ampja għas-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) deċiża fit-12 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**, permezz ta' liema l-Qorti qalbet id-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera u spjegat:

> *Qabel approfondiment tal-kwestjoni hawn agitata tajjeb li jigi precizat dak li del resto hu ben car mill-korp tar-rikors promotur illi f'dan il-kaz l-izgumbrament mitlub ma jirreferix biss ghal kwota ndiviza tal-fond lokat izda ghat-totalita` tieghu. Limitatament f'dan il-kuntest dak ragjonat mill-appellanti f'para 8 tar-rikors tal-appell taghha, ghalkemm guridikament validu ghall-finijiet ohra, ma jistax iservi ta' sostenn legali ghas-sottomissjoni principali taghha fl-aggravju interpost. Il-kirja kienet tal-fond intier u dak li qed jigi effettivament mitlub lura mir-rikorrenti huwa l-fond shih u mhux biss is-sehem jew ishma indivizi appartenenti lill-uhud mis-sidien.*
>
> *...*
>
> *Minn dak ricerkat jidher li s-sentenzi tal-Qrati taghna fuq is-suggett huma dawn li gejjin:-*
>
> *1. L-istipiti tal-gurisprudenza kondiviza mill-Bord, hi s-sentenza fl-ismijiet **"Ciantar Preziosi et –vs- Fabri et"**, Prim'Awla, 7 ta' Mejju 1879 ben segwita mis-sentenza **"Bruno noe –vs- Notaro Emanuele Lauren"**, Prim'Awla, Qorti Civili, 16 ta' Marzu 1881, li stabbilit li "uno di piu` locatori, finita la locazione, puo` domandare lo sgombramento del conduttore".*
>
> *2. Ta' l-istess fehma hi d-decizjoni fl-ismijiet **"Paolo Pace –vs- Emmanuele Zammit et"**, Prim'Awla, Qorti Civili, 29 ta' Novembru 1919. Fiha ntqal illi "il locatore compossessore con altri puo` impedire che la locazione sia rinnovata all'antico inquilino, e puo anche <u>da solo</u> domandare lo sgombramento di costui essendo l'azione indivizibile, e potendo essere esercitata per indiviso da ciascuno dei comproprietarii".*
>
> *3. It-tielet sentenza f'din is-serje izda l-aktar wahda ampja hi dik fl-ismijiet **"Ruggero Peralta –vs- Elisa Wirth"**, Appell mill-Bord, 16 ta' Novembru 1942. Fiha gie osservat illi "jekk wiehed minnhom (il-ko-proprjetarji) ikun irid jiehu pussess tal-post, ikollu d-dritt, bhala wiehed mil-lokaturi, di fronti ghall-inkwilin, u in bazi din il-ligi specjali u eccezzjonali (Ord. XXI ta' l-1931) illi*

jagixxi wahdu biex jitlob il-permess tal-Bord biex jiehu pussess ta' dak il-post, u ma ghandux bzonn illi jagixxi ma' l-ohrajn. Infatti skond l-Art 187 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (illum Art 491 talKodici Civili) kull wiehed mill-konsorti ghandu dritt li juza l-haga li tkun komuni skond id-destinazzjoni taghha, u ghalhekk biex il-kompossessur tal-haga komuni jiehu pussess taghha, ma ghandux bzonn il-konkors ta' l-ohrajn, izda l-azzjoni tista' tkun tieghu wahdu".

*Il-Qorti qeghda tissofferma ghalissa biex tirregistra l-punt illi jirrizultalha wkoll illi fl-istess zmien tal-precitati sentenzi kienet ventilata parallellament il-veduta kuntrarja. Jigifieri dik li osservat li "nulla osta in legge a che simile istanza (koncernanti zgumbrament tal-kerrej) venga inoltrata da alcuni dei consorti con citazione degli altri consorti, i quali potrebbero dimostrare le ragioni per la loro eventuale opposizione, da essere vagliate dal Tribunale" (**"Maria Teresa Zammit et –vs- Giovanni Saliba et"**, Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1930).*

*Is-sentenza fl-ismijiet **"Carmela Scicluna xebba –vs- Rosina armla Azzopardi noe"**, Appell Civili, presjeduta mill-Onor. President Sir Anthony Mamo, 3 ta' April 1964 filwaqt li rriteniet l-osservazzjoni appena citata bhala wahda valida ghaddiet biex severament tikkritika t-tezi kuntrarja, in partikolari dik abbraccjata fid-decizjoni "Peralta –vs- Wirth".*

Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinzamm distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond "minghajr titolu" u dak li jkun hekk jokkupah b'"titolu ta' lokazzjoni". F'dan l-ahhar kaz, "meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilini" u "lokatur" daqs kemm hemm komproprjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-komproprjetarji l-ohra".

*Issoktat tghid illi "din l-istess raguni tista' ma tapplikax meta, bejn id-diversi komproprjetarji u d-detentur, ma hemmx rapport kontrattwali, u d-detentur ikun jiddetjeni bla titolu". Hsieb dan fuq dan l-ahhar punt ta' okkupazzjoni bla titolu ricevut b'favur fid-decizjoni fl-ismijiet **"Caterina Gerada –vs- Dr. Antonio Caruana"**, App Kummerc, 28 ta' Gunju 1973 oltre d-decizjonijiet a **Vol XXI pII p433** u **Vol XXXIX pII p540**.*

*Din is-sentenza giet segwita mill-istess Qorti ta' l-Appell, din id-darba kapeggjata mill-Onor. President John Cremona, fis-sentenza fl-ismijiet **"Mary Magdalene Symes et –vs- Robert Eder noe"**, 13 ta' Gunju 1980.*

Proprju fiha gie parafrazat il-hsieb tal-precitata sentenza illi "f'kaz ta' lokazzjoni li trid tigi terminata, l-azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament ta' rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas ta' partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji l-ohra, kemm bhala atturi jew bhala konvenuti, jista' jigi sostitwit bil-prova certa tal-adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk".

*Premess dan li fuq gie osservat, gara li fl-1983 l-istess Qorti ta' l-Appell, minghajr lanqas minimu accenn ghad-decizjonijiet appena citati, irrivertiet ghat-tezi sostenuta f'**"Peralta vs- Wirth"** u dawk is-sentenzi l-ohra li rritenew li kull wiehed mill-konsorti ghandu dritt jitlob li jirriprendi l-pussess ta' fond komuni minghajr il-bzonn tal-konkors tal-komproprjetarji l-ohrajn. Prekursuri ta' dan ir-ritorn lura huma s-sentenzi fl-ismijiet **"Joseph Scicluna et –vs- Joseph Schembri noe"**, Appell Civili, 27 ta' Lulju 1983 u **"Angela armla ta' Anthony Sammut et –vs- Gerald Vella et"**, Appell Civili, 26 ta' Ottubru 1983 fejn il-Qorti kienet komposta mill-Onorevoli Imhallfin l-Onor President Dr. Carmelo Schembri, l-Onor Dr Carmelo Agius u l-Onor Dr. Vincent Scerri. Decizjonijiet konsegwiti mill-ohra flismijiet **"Carmelo Albani vs- Mary mart Peter Scicluna et"**, Appell Civili, 2 ta' Gunju 1988 presjeduta mill-Onor. Imhallef Hugh Harding. Minn hawn il-quddiem jidher li l-Qrati u t-tribunali taghna issoktaw isegwu din il-linja.*

*Bir-rispett kollu dovut versu dawn il-gudikati precedenti, u recensjuri, li ghandhom certament jitqiesu bl-akbar rispett, din il-Qorti, kif presjeduta, ma thossx li ghandha ssegwi dan l-orjentament. Ghall-kuntrarju, l-Qorti tinklina versu l-veduti espressi fis-sentenza **"Scicluna –vs- Azopardi"** (ibid.) billi tirrikonoxxi fl-argomentazzjoni analisi guridika aktar valida u rafforzanti minn ta' dawk li pprecedewha jew ta' dawk li regghu optaw ghas-soluzzjoni ta' dawk l-istess decizjonijiet anterjuri.*

Issa huwa veru illi principju accettat ma ghandux jitbiddel spiss jew bla raguni, izda huwa ugwalment car illi dan ma ghandux ifisser ukoll illi l-principju, darba affermat u accettat, ma jista' jinbidel qatt. Wara kollox fis-sistema taghna l-ebda gudikant ma hu marbut bil-precedent. Multo magis, imbaghad, jekk wara rikonsiderazzjoni debita jsib ruhu fl-impossibilita` li jsegwi dak ritenut fil-gurisprudenza ta' dawn l-ahhar snin.

Verament il-lanjanza ta' pregudizzju accennata mill-appellati fil-korp tar-risposta taghhom fis-sens illi huma ma ghandhomx jigu inceppati fil-prosegwiment tad-dritt taghhom mill-interessi personali ta' xi komproprjetarju

*interessat tinsab imwiegba sew fil-parti konklussiva ta' dik is-sentenza("**Scicluna –vs- Azzopardi**"):*

"L-ilment kien ikun veru u gustifikat kieku l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra kien l-uniku kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm il-kunsens, sta bene u xejn aktar m'hu mehtieg. Pero` jekk il-kunsens ma hemmx, ghax il-komproprjetarji l-ohra – ingustament jew kapriccjozament, jew negligentement, kif jidhirlu l-komproprjetarju li jrid jagixxi – ma tawhx, allura hu bizzejjed li hu jiccithom fil-kawza. Il-kunsens jew adezjoni ghat-talba, certament ma jistghux jigu ottenuti kontra r-rieda u kien ikun ingust li tassoggetta lill-komproprjetarju agenti ghalih b'mod illi r-rifjut ta' dak il-kunsens kien ikun jista' jiffrustra u jipparalizza l-ezercizzju tad-drittijiet tieghu. Izda meta dak il-kunsens jonqos, m'hemm xejn li jista' jimpedixxi c-citazzjoni fil-kawza, u din mhiex haga li l-komproprjetarji recitenti jew traskurati jistghu jinjoraw jew jimpedixxu".

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa' l-appell tas-socjeta` intimata u allura l-eccezzjoni tan-non-integrita`, tirrevoka d-decizjoni appellata u in vista tal-premess tillibera lill-istess socjeta` appellanti mill-osservanza tal-gudizzju. Fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Finalment il-Bord jagħmel referenza għal deċiżoni iktar riċenti mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), fl-ismijiet ***Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Joseph Piccinino et*** deċiża fis-7 ta' Ottubru 2016 fejn il-Qorti osservat *"Bir-ragunament tal-appellati, ikun ifisser li diment li m'hemmx qbil mis-sidien kollha, kawza ghal zgumbrament minhabba ksur ta' obbligazzjonijiet ma qatt issir. Fil-fehma tal-qorti din hi sitwazzjoni assurda u taf taghti lok ghal hafna abbuz u ghal sitwazzjoni fejn koproprjetarju jsib ruhu fi stalemate ghas-semplici raguni li s-sidien l-ohra ma jagħtux kaz jew addirittura joggezzjonaw li jiehdu passi. Kull koproprjetarju ghandu l-interess personali xi jissalvagwardja. Id-drittijiet tas-sidien li ma jatux il-kunsens mhux ser jigu ppregudikati, peress li ghandhom kull opportunita li jipprezentaw eccezzjonijiet u jressqu provi u argumenti biex jikkonvincu lill-Bord ghalfejn it-talba ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda".*

L-istess Qorti għamlet ukoll referenza għad-deċiżjoni ċitata iktar 'il fuq fl-ismijiet ***Scicluna vs Azzopardi*** u qalet *"Dak il-kaz ukoll kien jitratta proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex sid il-kera jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja. Il-Qorti tal-Appell ghamlitha cara li fejn xi hadd mis-sidien jonqos milli jaghti l-kunsens tieghu, kull ma kellhom jaghmlu s-sidien l-ohra kien li jipprezentaw il-kawza u jharrku wkoll lis-sidien li ma jkunux taw il-kunsens taghhom. Ovvjament dan irrispettivament mir-raguni ghalfejn ma jkunux taw il-kunsens biex isiru proceduri kontra l-inkwilin".*

Illi dan il-Bord jirrileva illi l-ko-proprjetarji kollha tal-garaxx in kwistjoni huma parti f'din il-kawża, min bħala rikorrent u min bħala intimat. Illi għaldaqstant, anke fid-dawl tas-sentenzi ċitati hawn fuq, huwa jtendi jaqbel mal-fehma illi ladarba l-ko-proprjetarji, b'mod jew ieħor, huma kollha preżenti fil-kawża, l-azzjoni kif proprosta hija waħda ritwali u għaldaqstant ir-raba' eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Illi fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni, l-istess ġiet sorvolata peress li r-rikorrenti ċedew it-talbiet tagħhom sabiex dan il-Bord jillikwida l-arretati tal-kera.

Illi għalhekk il-Bord se jdur fuq il-mertu tal-azzjoni, u ċioe` t-talba għall-iżgumbrament fil-konfront ta' Dun Moses Borg ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Civili li fis-subartikolu (1) jgħid hekk:

(1) Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju,1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

Mill-provi jirriżulta illi l-intimat Dun Moses Borg iddikjara li l-aħħar li daħal fil-garaxx in kwistjoni kien fl-1964 u lanqas kien jaf min kien qed iħallas il-kera u li oħtu Doris tieħu ħsieb l-affarijiet. Dwar l-ittri tat-12 ta' Awwissu 2020 u tat-12 ta' Mejju 2021 ma kienx ċert jekk qattx irċevihom. Mill-atti jirriżulta wkoll illi fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni, ġew ippreżentati s-segwenti Ċedoli ta' Depożiti u ċioe`:

2008 u 2009 – ġiet depożitata l-kera minn Carmelo Muscat a favur Rev. Moses Borg pro et nomine;[9]
2011 u 2012 – ġiet depożitata l-kera minn Rev. Moses Borg pro et nomine favur Carmelo Muscat;[10]
2014 – 2018 – ġiet depożitata l-kera mir-Rev. Moses Borg favur Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw sidien mhux magħrufa;[11]
2021 – ġiet depożitata l-kera mir-Rev. Moses Borg favur Dr. Joseph Ellis;[12]
2022 - ġiet depożitata l-kera mir-Rev. Moses Borg favur Dr. Joseph Ellis bħala Kuratur nominat.[13]

---

[9] A fol. 79 u 80
[10] A fol. 81 u 82
[11] A fol. 83 sa 87
[12] A fol. 88
[13] A fol. 134

Illi l-Bord iqis li dawn id-depożiti ma saru b'mod feliċi xejn l-ewwel u qabel kollox għaliex ma jirriżultax illi s-sidien tal-garaxx in kwisjtoni ma kinux magħrufa, u għaldaqstant ma kien hemm ebda ħtieġa li jiġu nominati Kuraturi sabiex jirrapreżentawhom, u fit-tieni lok għaliex mix-xhieda tar-Rev. Moses Borg ma jirriżultax illi huwa qatt ried jiddepożita xi kera l-Qorti. Lanqas ma jirriżulta illi l-istess Borg kien qiegħed jiddepożita l-istess kera għan-nom ta' ħaddieħor. Illi minkejja dan kollu, dawn il-fatti ftit li xejn se jimpinġu fuq il-mertu ta' din il-kawża li għandha bħala għan prinċipali l-iżgumbrament ta' Dun Moses Borg abbażi ta' artikolu 1531H tal-Kodiċi Civili.

Illi skont dak li xehdet Doris Giordmaina, il-garaxx in kwistjoni kien mikri lill-ġenituri tagħha fil-bidu tas-snin sittin li kienu joqogħdu wkoll fid-dar biswit. In oltre ddikjarat illi llum il-ġurnata l-istess garaxx jintuża minn kuġinuha Carmelo Muscat u jifforma parti mid-dar mikrija lilu.

Illi mir-riċevuti tal-kera esebiti mal-affidavit ta' Doris Giordmaina jirriżulta illi l-garaxx in kwisjtoni kellu ktieb tal-kera għalih, u dan ċertament sa mis-sena 1964 fejn l-inkwilin jirriżulta li kien Carmelo Borg, missier Doris Giordmaina u Rev. Moses Borg, fost oħrajn.[14] Kif ġie rilevat iktar 'il fuq, bħala stat ta' fatt jirriżulta li llum il-ġurnata l-garaxx jagħmel użu minnu Carmelo Muscat, li jabita fil-fond biswit u li jiġi kuġin ta' Doris u Dun Moses Borg. Jirriżulta wkoll illi snin ilu, d-dar fejn jabita Carmelo Muscat kienu jabitaw fiha l-familja ta' Dun Moses Borg u n-nannu tagħhom kien partilhom id-djar pero` l-garaxx kien baqa' mikri lill-familja ta' Dun Moses Borg.

Illi minn kif jirriżultaw il-fatti, il-Bord huwa konvint illi l-garaxx ma jiffurmax parti mill-kirja tal-fond fejn jabita Carmelo Muscat, iżda huwa kirja indipendenti, anke jekk f'xi żmien l-istess garaxx kien jinfed mal-fond 65, Triq Sant Andrija, Ħal-Lija. Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi l-kirja ta' dan il-garaxx ma hijiex protetta ai termini tal-artikolu 1531 H tal-Kodiċi Civili, u dana proprju għaliex ma jiffurmax parti minn dar ta' abitazzjoni, iktar u iktar meta l-inkwilini taż-żewġ fondi, u ċioe` tad-dar residenzjali u tal-garaxx in kwistjoni, huma persuni differenti.

Għal dawn il-motivi l-Bord huwa tal-fehma illi il-garaxx mertu tal-kawża ma jistax jitqies illi igawdi l-protezzjoni mogħtija fl-artikolu 1531H(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta billi **ma jiffurmax parti integrali minn xi residenza ordinarja mikrija lill-intimati.**

Illi fl-aħħarnett il-Bord josserva illi għalkemm fil-kawża ġew ċitati għadd ta' intimati, it-talbiet tar-rikorrenti għall-iżgumbrament mill-garaxx in kwistjoni

---

[14] A fol. 160 *et sequitur*

ġew diretti biss fil-konfront ta' l-intimat Dun Moses Borg. Għalhekk, filwaqt li jista' jagħti l-każ li kirja *de quo* kienet intirtet mill-eredi kollha ta' Carmelo Borg, dan il-Bord jista' jippronunzja ruħu biss fil-konfront ta' Dun Moses Borg.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talbiet (c) u (d) fir-rikors promutur stante li dawn ġew ċeduti mir-rikorrenti fid-29 ta' April 2024 u għaldaqstant, in vista ta' din iċ-ċessjoni, jastjeni milli jieħu wkoll konjizzjoni ulterjuri tal-ħames eċċezzjoni;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat stante li din ġiet sorvolata fil-mori;
3. Jilqa' t-talbiet (a) u (b) fir-rikors promutur u għaldaqstant jiddikjara li l-intimat Dun Moses Borg m'għandux il-jedd ikompli jġedded il-kirja tal-garaxx bin-numru sitta u sittin (66), Triq Sant Andrija, Ħal-Lija u għalhekk jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) ġurnata sabiex l-intimat Dun Moses Borg jiżgombra mill-imsemmi garaxx;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimat sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, ħlief dawk relatati mat-talbiet (c) u (d) fir-rikors promutur.

Maġistrat Dr. Charmaine Galea

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur