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

Illum 16 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 793/2022

Mark Sciberras (K.I.465185M)

Vs

Massimo Trapani (K.I. 103760A)
Guseppe Trapani (K.I. 013757A)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mark Sciberras** fl-4 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi in forza ta' ftehim datat 6 ta' Marzu tas-sena 2018 għal-kirja tal-propjetà tar-rikorrent flimkien ma ohrajn bin-numru 176, "Corto Maltese", ġewwa Triq Salini, Marsascala, Malta u dan sabiex l-intimati jew min minnhom joperaw din il-propjetà bħala ristorante/bar (vide kopja tal-kuntratt tal-ftehim anness u mmarkat bħala 'Dok A');

2. Illi dan l-istess ftehim ġie amendat mill-partijiet permezz ta' skrittura datata 6 ta' Mejju tas-sena 2020 sabiex il-propjetà tiġi demolita totalment u terġa tinbena mill-ġdid sabiex isiru numru ta' benefikati u jsir xi tkabbir, fejn l-intimati je wmin minnhom kienu ser igawdu minnhom (vide kopja tal-kuntratt tal-ftehim bl-amendi anness u mmarkat bħala 'Dok B');

3. Illi di piu', din il-fażi ta' demolizzjoni kienet ser taffettwa l-kirja tal-propjeta', u għalhekk permezz tal-emendi illi saru lill-kuntratt oriġinali datat 6 ta' Marzu 2018 permezz tal-kuntratt datat is-6 ta' Mejju tas-sena 2020, il-partijiet qablu, fost oħrajn, illi l-kirja kienet ser tiġi sospiża mill-20 ta' April, u terġa tissokta meta l-propjetà kienet ser tkun lesta skond l-istipulazzjonijiet imniżżla fil-kuntratt;

4. Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha titħallas bir-rata ta' ħamsa u tletin Euro (€35) kull jum għall-ewwel sentejn tal-kera, u meta jgħalqu dawn is-sentejn ir-rata tkun dik ta' erbgħin Euro (€40) kull jum għat-tliet snin ta' wara dawk is-sentejn;

5. Illi l-ħlas ta' kera mill-intimat kellu jsir kull tliet (3) xhur bil-quddiem, u addizzjonalment l-intimat kellu jħallas għall-konsum tad-dawl u tal-ilma b'mod puntwali, tant illi fil-kuntratt huwa stipulat illi għandu jħallas proviżorjament l-ammont ta' mitt Euro (€100) bħala sigurtà;

6. Illi għaldaqstant, il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet jistipula b'mod ċar illi jekk l-intimat ikun inadempjenti għal kwalunkwa raġuni: għal żewġ pagamenti suċċessivi, ***<u>jew</u>*** *għal ammont illi jkun ekwivalenti għal żewġ pagamenti,* ***<u>jew</u>*** *inkella jekk ikun inadempjenti għal kwalunkwa obligazzjoni oħra u jibqa' inadempjenti għal iktar minn ħmistax (15)-il ġurnata wara illi jiġi nnotifikat permezz ta' ittra uffiċjali mir-rikorrent sabiex jirregola ruħu, f'dak il-każ ir-rikorrent jista' b'sempliċi avviż jittermina l-kuntratt ta' kera;*

7. Illi l-intimat renda ruhu moruz fil-pagament ta' zewg skadenzi tal-kera li jammontaw ghal €6300, u apparti minn dan huwa naqas ukoll milli jonora l-obbligu tiegħu illi jħallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, liema kontijiet issa qieghdin jammontaw għat-total ta' €3,967.58 (tlett elef, disa' mija u sebgħa u sittin Euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu) ***Vide -Dikjarazzjoni ġuramentata, annessa u mmarkata 'Dok C'****, u kif ukoll it-'Trading Licence fees', illi jammontaw għal €1,243.86 –* ***Vide 'Dok F' anness;***

8. Illi l-intimat ġie interpellat darbtejn permezz ta' żewġ ittri uffiċjali illi ġew mibgħuta lilu sabiex jirregola ruħu, darba fid-19 ta' Ottubru 2021 (Annessa u mmarkata 'Dok D') u darb'oħra fl-24 ta' Novembru 2021 (Annessa u mmarkata 'Dok E'), u li fin-nuqqas ta' dan ir-rikorrent kien ser jinqeda bil-klawżoli stipulati fl-iskritturi surreferiti;

9. Illi l-intimati jew min minnhom, minkejja illi ġew mgħarrfa bl-inadempjenza u n-nuqqasijiet taghhom illi jħarsu l-obbligi kuntrattwali taghhom, xorta waħda baqaw ma affettwax il-ħlas ta' dawn l-ammonti dovuti minnu;

10. Illi ghar minn hekk, il-konvenuti jew min minnhom mblukkaw l-access ghal fond in kwistjoni u zammew il-pussess tal-fond b'mod abbuziv bi pregudizzju enormi ghas-sidien.

11. Illi b'rizultat tal-agir fuq msemmi s-sidien ma setghux u ghadom ma jistghux ikomplu x-xoghlijiet pattwiti fil-kuntratti surreferiti u qeghdin jitilfu l-introjtu mill-fond de quo bir-rata ta' €40 kull jum.

12. Illi għalhekk u peress illi l-konvenuti jew min minnhom huwa morużi fil-ħlas tal-obbligi assunti minnhom deskritti f'paragrafu 6 ta' dan ir-rikors, allura l-lokazzjoni għandha tiġi tterminata u s-sid jingħata lura id-dritt illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

13. Illi r-rikorrent jiddikjara illi jaf personalment bil-fatti kollha dikjarati, u li għalhekk kellha ssir din il-kawża;

14. Illi sa fejn jaf ir-rikorrent, il-konvenuti m'għandomx eċċezzjonijiet u difiża x'jagħtu kontra din it-talba u għaldaqstant il-Bord qed jiġi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddecidi l-każ b'dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera jogħġbu prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta neċessarja:

1. Jiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa mis-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jivvakaw l-fond lilhom mikri mir-rikorrent flimkien ma ohrajn, bin-numru 176, "Corto Maltese", ġewwa Triq Salini, Marsascala, Malta fi żmien qasir u perentorju stante morożità tal-obbligi kuntrattwali taghhom kif deskritti f'paragrafu 6 ta' dan ir-rikors;

3. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent b'rizultat tal-agir tal-konvenuti jew min minnhom.

4. Jordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu l-ammonti hekk likwidati.

Ra illi permezz ta' digriet ta' dan il-Bord, diversament presjedut, datat 25 ta' April 2023l-intmati nghataw il-fakolta` li jiddefendu ruhhom mill-azzjoni tar-rikorrent;

Ra r-risposta ta' **Massimo Trapani u Giuseppe Trapani** ippreżentata fil-15 ta' Mejju, 2023 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

i. Illi l-esponenti ġew mogħtija l-fakultà li jippreżentaw risposta stante li l-Bord hass li hemm difiża prima face għal din il-kawża u għalhekk, qed jippreżentaw din ir-risposta;

ii. Illi preliminarjament, l-esponenti jeccepixxu n-nullita ta' dawn il-proċeduri stante illi tali azzjoni kellha tiġi istitwita mil-propjetarji kollha, cioe Anthony Mark Sciberras (K.I. 145139A) u Manuela Maria Rowena Ellins (Passaport Ingliż

550791378), flimkien mar-rikorrenti Mark Sciberras u dan ukoll in vista li l-kuntratt ta' kera in vigore (datat 6 ta' Mejju 2020 – Dok B mar-rikors ġuramentat) huwa bejn il-persuna fuq citati u l-esponenti Massimo Trapani;

iii. Illi in subsidium mal-eċċezzjoni preliminarji, ir-relazzjoni kuntrattwali u ġuridika li għandhom l-esponenti, hija mar-rikorrenti Mark Sciberras kif ukoll ma' Anthony Mark Sciberras (K.I. 145139A) u Manuela Maria Rowena Ellins (Passaport Ingliż 550791378);

iv. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;

v. Illi sabiex jingħata ftit sfond, l-esponenti Massimo Trapani daħal f'kuntratt ta' kera datat 6 ta' Marzu 2018 mar-rikorrenti għal-kirja tal-propjetà bin-numru 176, "Corto Maltese", ġewwa Triq Salini, Marsascala sabiex l-esponenti jopera din il-propjetà bħala ristorant/bar;

vi. Illi lejn April/Mejju tas-sena 2020, l-esponenti ġie infurmat mir-rikorrenti illi hu, flimkien mal-propjetarji l-ohra Anthony Mark Sciberras (K.I. 145139A) u Manuela Maria Rowena Ellins (Passaport Ingliz 550791378), daħlu fi ftehim ma' terzi sabiex il-propjetà li kienet qed tiġi mikrija lil-esponenti tiġi demolita totalment u terga tinbena mil-ġdid sabiex issiru numru ta' benefikati u isir xi tkabbir u talbu lil esponenti jivvaka b'mod temporanju. L-esponenti aċċettat stante li fl-ahhar mil-ahhar, kien ser igawdi minn tali tkabbir;

vii. Illi stante li l-propjetà kienet ser tiġi demolita u għaldaqstant kienet ser taffettwa l-kirja tal-propjetà, l-esponenti, flimkien mar-rikorrenti u l-propjetarji l-ohra Anthony Mark Sciberras (K.I. 145139A) Manuela Maria Rowena Ellins (Passaport Ingliz 550791378), emendaw il-kuntratt oriġinali tal-kirja datat 6 ta' Marzu 2018 permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Mejju 2020 sabiex jigi rifless dak eccepiet fil-paragrafu preċedenti;

viii. Illi fost affarijiet oħra, l-kuntratt ta' kera jghid bl-aktar mod car li kera gier sospiża mil 20 ta' April 2020 u terga tissokta meta l-propjetà tkun lesta skond l-istipulazzjonijiet imniżżla fil-kuntratt. Il-propjetarji iżda kellhom sa mhux aktar minn sebgħa (7) xhur mil-20 ta' April 2020 sabiex jagħtu lura s-sit lest kif maqbul;

ix. Illi għalkemm l-esponenti ivvakaw il-fond b'mod temporanju, sa illum il-ġurnata, il-propjetà ġiet biss parzjalment demolita u qegħda fi stat diżastruz, f'abbandun totali u kif ukoll ta' periklu lil pubbliku u ovvjament, wisq anqas fi stat operabbli ghal-esponenti sabiex jkomplu joperaw kif kienu qabel, minkejja li r-rikorrenti u l-propjetarji l-ohra obbligaw ruħhom li propjetà kienet ser tkun

kompluta kif maqbul fil-kuntratt datat 6 ta' Mejju 2020 u fi żmien sebgħa xhur mil-20 ta' April 2020, cioe mil-20 ta' Novembru 2020;

x. Illi stante li l-fond ma giex mogħti lura u kif ukoll mhux komplut skond l-istipulazzjonijiet tal-istess kuntratt, il-kirja ghada ma bdietx tidderkorri u dan skond dak maqbul fil-klawsola numru 2a tal-kuntratt in vigore datat 6 ta' Mejju 2020 (Dok B mar-rikors ġuramentat) fejn jinghad bl-aktar mod car illi ***"The term shall be suspended as of 20th April 2020 and shall recommence within 1 month (30 days) from when the premises are handed over."*** *Għalhekk huwa ċar li tali talba ghal arretrati ta' kera hija totalment infondata;*

xi. Illi kif diġà gie eccepiet, l-esponenti ivvaka b'mod temporanju l-fond minħabba d-demolizzjoni tal-fond u fejn l-istess fond għadu ma giex irritornat lura fil-pussess tal-esponenti stante li stat distrutt li jinsab fih il-fond u għaldaqstant, qatt ma jista jkun ikkundannat iħallas ghal-konsum tad-dawl u tal-ilma jew ghal kwalunkwe danni peress li l-fond mhux fil-pussess tal-esponenti kif ukoll għal fatt li l-kirja hija sospiża kif spjegat fil-paragrafu preċedenti;

xii. Illi huwa inspjegabbli kif ir-rikorrenti għażel li jintavola kawża frivola u infondata u saħansitra jgħid illi ma hemmx difiża u billi jipprova jitfa lil-esponenti f'kantuniera;

xiii. L-esponenti huma tal-umli fehma illi apparti l-fatt illi dawn il-proċeduri huma totalment frivoli, dawn il-proċeduri gew intavolati b'ritaljazzjoni għall-proċeduri istitwiti mil-esponenti Massimo Trapani kontra r-rikorrenti u kontra Anthony Mark Sciberras (K.I. 145139A) Manuela Maria Rowena Ellins (Passaport Ingliz 550791378) (Rikors guramentat numru 887/2021);

xiv. Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-ligi;

Ra illi fis-seduta tat-8 ta' April 2024, il-Bord ordna lir-rikorrent u lill-intimati jipproduċu provi dwar it-tieni eċċezzjoni sabiex tingħata sentenza preliminari;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet dwar it-tieni eċċezzjoni fil-31 ta' Ottubru 2024;

Ra li r-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza preliminari dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimati.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, mill-fond bin-numru 176, "Corto Maltese", Triq Salini, Marsascala, Malta stante morożita' fil-hlas tal-kera u kontijiet tad-dawl u ilma, u wkoll talab il-kundanna taghhom ghad-danni sofferti minnu.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimati eċċepew in-nullita` ta' dawn il-proċeduri stante illi tali azzjoni kellha tiġi istitwita mill-propretarji kollha, cioe` Anthony Mark Sciberras u Manuela Maria Rowena Ellins u r-rikorrenti Mark Sciberras, u dan in vista li l-kuntratt ta' kera *in vigore* huwa bejn dawn kollha u l-intimat Massimo Trapani.

Ir-rikorrent xehed illi l-proprjetarji ta' dan il-post huma hu u ħutu u li r-raġuni għaliexipprezenta l-kawża waħdu kienet minħabba illi ħutu ma setgħux ikunu Malta dak iż-żmien.[1] Mistoqsi mill-Bord jekk ħutu ridux jiftħu din il-kawża, huwa wieġeb illi kienu tawh il-kunsens biex tinfetaħ. Mistoqsi mid-difensur tiegħu x'jaf jgħid dwar il-prokura ta' meta ffirmaw il-kuntratt, huwa wieġeb:

<u>*Xhud:*</u> *Li meta għamilna l-kuntratt dik għamlitli prokura li nkun nista' mmexxi f'isimha. Issa fit-tajjeb u fil-ħażin jiġifieri li jkun hemm bżonn.*[2]

Ir-rikorrent permezz ta' nota datata 26 ta' Settembru 2024, esebixxa ukoll dawk li *prima facie* jidhru li huma affidavits ta' Manuela Maria Rowena Ellins u ta' Anthony Mark Sciberras. Mal-istess nota ġie ppreżentat ritratt ta' ittra datata 31 ta' Mejju 2024 liema ittra hija miktuba minn Manuela Rowena Ellins u indirizzata lil Dr. Mark Muscat, cioe` id-difensur tar-rikorrent li tghid is-segwenti:

Dear Dr Muscat,

Please accept this letter as confirmation which can be used in court that my brother Mark Sciberras ID 465185M had my consent from the outset to file the proceedings number 793/2022 against the tenants of our co-owened property in 176, Corto Maltese, Triq is-Salini, Marsascala, Malta.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati dwar in-nullita` ta' dawn il-proċeduri u dan għaliex skont huma tali azzjoni hija insostenibbli stante li s-sidien kollha riedu jippromwovu tali azzjoni.

---

[1] A fol. 37

[2] A fol. 38

Il-Bord jibda biex jinnota li fir-rigward ta' sitwazzjoni proċedurali bħal dik odjerna, il-Qrati tagħna mhux dejjem kienu konkordi. Fuq naħa waħda hemm ġurisprudenza illi tghallem illi sabiex azzjoni bħal din tirnexxi, ir-rikorrent irid jinkludi lill-kopropjetarji kollha filwaqt li f'decizjonijiet oħra ġie stabbilit illi koproprjetarju wiehed jista' jaġixxi waħdu mingħajr ma jkollu miegħu lill-kopropjetarji l-oħra.[3]

Illi fit-trattazzjoni orali, l-intimati ċċitaw dak li ġie senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Novembru 2003. Ir-rikorrent laqa' ghal din ic-citazzjoni billi ċċita s-sentenza fl-ismijiet ***Carmela Scicluna vs Rosina armla Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fit-3 ta' April 1964.

Il-Bord ħa konjizzjoni tas-sentenzi citati mill-abbli difensuri tal-partijiet. Fid-decizjoni fl-ismijiet ***Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited*** wiehed isib referenza ghad-diversi sentenzi li taw eunucjazzjoni diversa tal-punt in dizamina. Il-Bord jirrileva li fis-sentenza appena citata saret distinzjoni bejn jekk l-azzjoni gietx promossa kontra intimat li qed jokkupa "bla titolu" jew inkella kontra intimat li fil-konfront tieghu ghadha ghaddejja l-kirja.

Fl-imsemmija sentenza il-Qorti qalet illi fl-ewwel imsemmi kaz, l-azzjoni ta' zgumbrament tista' tinbeda minn sid wiehed biss, filwaqt li fit-tieni kaz, is-sidien kollha jridu jkunu partecipi fl-azzjoni, u jekk xi koproprjetarji ma jkunux iridu jaghtu l-kunsens taghom, ir-rikorrent ghandu jiccitahom fil-kawza sabiex ma jigux ffrustrati d-drittijiet ta' min irid jippromwovi l-azzjoni.

Dan kollu gie rifless ukoll fid-decizjoni ***Luigi Sultana u martu Carmela Sultana vs Vincent Sultana*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Inferjuri fis-7 ta' Ottubru 2005:

[…] fejn it-talba hija għall-iżgumbrament minn fond okkupat mingħajr titolu, il-konkors tal-komproprjetarji kollha mhix meħtieġa, mentri dawn huma meħtieġa jew bħala atturi inkella bħala konvenuti f'kawża fejn l-iżgumbrament jintalab minn fond detenut b'titolu validu bħall-kera.

Fit-tnax-il premessa tiegħu fir-rikors promutur, ir-rikorrent jgħid:

---

[3] Ara **Luigi Sultana u martu Carmela Sultana vs Vincent Sultana** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Inferjuri fis-7 ta' Ottubru 2005.

12. Illi għalhekk u peress illi l-konvenuti jew min minnhom huwa morużi fil-ħlas tal-obbligi assunti minnhom deskritti f'paragrafu 6 ta' dan ir-rikors, allura l-lokazzjoni għandha tiġi tterminata u s-sid jingħata lura id-dritt illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

In oltre, fit-trattazzjoni, d-difensur tar-rikorrent saħaq is-segwenti:

U two, nerġa' ngħid l-istess, is-sitwazzjoni hija fejn ikun hemm kuntratt validu li qed jiġi tterminat importanti li jkun hemm il-kunsens hu kif inhu anke bil-kelma.[4]

Fit-trattazzjoni, d-difensur tal-intimati sahaq is-segwenti:

…bit-tieni eċċezzjoni l-intimati qed jilqgħu għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxu n-nullità ta' dawn il-proċeduri. U n-nullità tinħoloq mill-fatt illi r-rikorrent għamel din il-kawża waħdu fejn inti għandek kawża biex tittermina kuntratt ta' kera li huwa validu. Jiġifieri m'aħniex qed nitkellmu fuq xi ħadd li huwa bla titoli jew kirja li spiċċat imma għandek kirja li hija viġenti u filfatt qed tintalab it-terminazzjoni mentri din il-kawża kellha ssir mill-koproprjetarji kollha.

Illi l-partijiet għaldaqstant qed jaqblu illi hemm kuntratt validu ta' kera u permezz tal-prezenti azzjoni qiegħed jintalab it-terminazzjoni tiegħu. Kwindi, fil-fehma tal-Bord, hemm bzonn il-partecipazzjoni tal-koproprjetarji kollha. Stabbilit dan il-punt, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Dr. Martina Herrera et vs Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredi injoti ta' Alfred Guillaumier*** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) it-8 ta' Marzu 2023, u cioe`:

Il-Qorti għalhekk tikkondividi pjenament il-konklużjoni tal-Bord li l-ġurisprudenza titlob li azzjoni bħal dik odjerna, fejn hemm titolu validu ta' kera, tista' biss titmexxa mill-komproprjetarji kollha jew tal-inqas jintwera li dawk il-komproprjetarji li mhumiex indikati fl-atti, jafu bl-azzjoni u taw il-kunsens tagħhom għaliha.[5]

Stabbilit li l-koproprjetarji kollha jridu jkunu parti, jew, skont l-ahhar sentenza citata, jkunu taw il-kunsens taghhom ghall-azzjoni, il-Bord se jistħareġ issa jekk il-koproprjetarji li ma humiex parti mill-kawza kinux jafu bl-azzjoni odjerna u jekk tawx il-kunses għaliha.

---

[4] A. fol. 57

[5] Ara ukoll **David Jones u Margaret Jones vs Wigi sive Louis Agius** deċiża mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' (Malta) fid-29 ta' April 2021, fejn ingħad:
Fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq kwotata estensivament, dan il-Bord iqies li hija neċessarja l-preżenza tal-komproprjetarji kollha f'azzjoni ta' din in-natura. L-azzjoni li għandu quddiemu dan il-Bord, hija proprju azzjoni tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu necessarju. Ġjaladarba, f'dan il-każ, jirriżulta li kien hemm interess petitorju ta' Catherine Imperia Caruana f'din l-għalqa in eżami, u ġjaladarba ma tressqux provi dwar l-adezjoni ommeno tal-istess Catherine Imperia Caruana, din l-eċċezzjoni timmerita li tiġi akkolta.

Kif diġà ngħad iktar 'il fuq, f'dan ir-rigward xehed ir-rikorrent Mark Sciberras fejn stqarr illi ħutu kienu tawh il-kunsens sabiex jipproċedi b'din il-kawża. Ir-rikorrent esebixxa wkoll żewġ "affidavits" ta' hutu fejn iddikjaraw li kienu awtorizzaw lil huhom jipprocedi bl-istanti.

Illi fit-trattazzjoni tiegħu d-difensur tal-intimati jikkontesta r-regolarita' ta' dawn l-"affidavits" u dan in vista li ma ġewx iffirmati minn min suppost qed jieħu l-ġurament, ma ttihidx ġurament fuq il-kontenut taghhom, u l-Kummissjonarju b'setgħa li jagħti ġurament l-unika ħaġa li għamlet kien li kkonfermat l-awtentiċita' tad-dikjarazzjoni tramite vidjo konferenza.[6] Mill-banda l-oħra, id-difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni tiegħu jgħid li dawn l-argumenti ma jreġux għaliex fi żmien il-COVID-19 kien għadda Regolament ġdid illi permezz tiegħu setgħu jittieħdu affidavits bil-vidjo konferenza bil-proċedura u bil-manjiera li ttieħdu dawn l-affidavits. Huwa jgħid ukoll li dan ir-Regolament ma ġiex irtirat u għadu validu sal-lum u li allura hemm il-kunsens tat-tliet koppropretarji sabiex jiżgumbraw lill-intimat.[7]

Illi ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 79 (Ordinanza Dwar il-Kummisjonarji b'Setgha li Jaghtu Gurament) tal-Liġijiet ta' Malta:

5.(1) Kull Kummissjunarju b'setgħa li jagħti ġurament għandu, qabel ma jagħti l-ġurament, jissodisfa ruħu mill-identità tal-persuna li qed tieħu l-ġurament u li dik il-persuna tifhem sewwa dak li tkun ser taħlef.

(2) L-identità tal-persuna li tkun qed tieħu l-ġurament għandha tiġi żgurata bil-produzzjoni ta' dokument ta' identifikazzjoni legalment validu, tal-passaport jew ta' xi dokument uffiċjali ieħor.

(3) Fil-każ eċċezzjonali fejn il-persuna li tkun qiegħda tieħu l-ġurament ma tistax tkun Malta minħabba raġunijiet li dik il-persuna ma għandhiex kontroll fuqhom, il-Kummissjunarju b'setgħa li jagħti ġuramenti jista' jagħti l-ġurament bil-mezzi elettroniċi u l-Kummissjunarju b'setgħa li jagħti ġuramenti għandu, qabel jagħti l-ġurament, jissodisfa ruħu bl-użu ta' mezzi elettroniċi u viżivi mill-identità tal-persuna li qiegħda tieħu l-ġurament u li dik il-persuna tifhem sewwa dak li tkun ser taħlef.

Illi t-tielet subiniciz proprju gie ntrodot fi zmien il-Pandemija tal-Covid 19. Pero' kif joħroġ mid-dibattiti parlamentari, għalkemm din il-metodoloġija hija u fil-fatt għadha permessibbli jrid ikun hemm każjiiet eċċezzjonali biex tintuza u jrid ikun hemm iktar ċirkoskrizzjoni u iktar skrutinju:

---

[6] A fol. 54
[7] A fol. 56

ONOR. EDWARD ZAMMIT LEWIS: *Din il-klawsola qed tikkontempla sitwazzjoni importanti - u hawnhekk jidħol ukoll is-Segretarju Parlamentari Clayton Bartolo li naf kemm qed jaħdem bla heda biex nużaw iktar mezzi elettroniċi u diġitali biex nagħmlu ċertu xogħol mhux neċessarjament fil-preżenza fiżika tal-persuna – fejn f'każijiet eċċezzjonali il-persuna, f'dan il-każ l-impjegat pubbliku, li qed tamministra l-ġurament u l-persuna li se tieħu l-ġurament mhux neċessarjament ikunu fiżikament viċin xulxin. Dan ma jfissirx li m'għandhomx jittieħdu l-kawteli kollha, speċjalment f'każijiet remoti fejn ikun hemm suspetti ċari fejn tidħol koerżjoni tal-persuna li tkun qed tieħu l-ġurament. Allura l-liġi qed tagħti qafas fejn hu permessibbli, però nappella li jkun hemm iktar ċirkoskrizzjoni u iktar skrutinju għaliex għandek sitwazzjoni fejn min qed jamministra l-ġurament ma tantx jista' jaċċerta ruħu billi l-persuna ovvjament ma tkunx quddiemu.*[8]

Illi l-Bord jirrileva illi fl-ebda waqt ma gie ppruvat x'kienet l-eccezzjonalita` li mpediet lil hut ir-rikorrent milli jigu Malta.

Di piu`, meta wieħed jezamina l-affidavits ta' hut ir-rikorrent, jirrizulta li l-istess ma gewx debitament mahlufa quddiem il-Kummissjunarju bis-setgha li jaghti gurament. Il-kitba tal-Kummisjonarju fuq l-"affidavit" ta' Manuela Maria Rowena Ellins tgħid is-segwenti:

I the undersigned declare that Ms. Manuela Maria Rowena Ellins has declared via video conference call the authenticity of the above today 25th September 2024.[9]

L-istess dikjarazzjoni tnizzlet fuq l-"affidavit" ta' Anthony Sciberras.

L-unika ħaġa li jidher li ġiet konfermata hija l-awtentiċita' tad-dikjarazzjonijiet. Ma hemm imkien indikat illi ngħata l-ġurament. Filwaqt illi l-Bord jirrileva illi affidavit jista' jsir b'mod telematiku f'kazijiet eccezzjonali, madankollu dana ma jfissirx illi l-formalitajiet proċedurali jistgħu jiġu skartati jew li hija permissibbli xi tip ta' laxkezza. Anzi kif ġie nnotat hawn fuq l-iskturtinju jrid ikun ikbar.

Iktar minn hekk, il-Bord jaghmel referenza ghal artikolu 21 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

Kull xiehda mogħtija b'affidavit għandha titniżżel fl-ilsien li l-persuna li tkun qed tagħmel l-affidavit tuża normalment. L-affidavit, meta ma jkunx bil-Malti, għandu

[8] Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi, Laqgħa Numru 105, 2 ta' Novembru 2020, p. 1.
[9] Dok. A fol. 50.

jiġi ppreżentat flimkien ma' traduzzjoni bil-Malti, liema traduzzjoni għandha barra minnhekk tiġi kkonfermata bil-ġurament minn min jagħmilha.

Illi dan huwa difett procedurali iehor li dan il-Bord jista' jirraviza stante li ma jirrizultax li giet ipprezentata tali traduzzjoni.

Ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma li l-"affidavits" ma sarux skont id-dettami tal-liġi stante li jirrizulta li la kien hemm raguni li ma kinitx fil-kontroll ta' hut ir-rikorrenti biex il-gurament ma jigix amministrat fizikament, il-kontenut taghhom ma giex konfermat bil-ġurament u wisq inqas giet ipprezentata traduzzjoni tal-istess.

In vista ta' dak su espost, la darba l-Bord ghandu quddiemu azzjoni dwar kirja li ghadha ghaddejja, u la darba l-istess azzjoni ma gietx istitwita mill-ko-proprjetarji kollha, jew ghallinqas ma ngabitx prova li hija proceduralment siewja li kien hemm il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra biex titmexxi l-istess azzjoni, iqis li t-tieni eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi milqugha.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati dwar in-nullita' ta' din il-proċedura u għaldaqsant jiddikjara l-azzjoni nulla.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur