BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 166/2017
Nru fuq il-Lista: 1

Rita Camenzuli nee' Zerafa (K.I. 262545M) sija għan-nom tagħha kif ukoll għan-nom ta' ħutha imsiefrin u ċioe Joe Zerafa, Tereza Sammut, Mary Vassallo, Joseph Bugeja, debitament awtorizzata kif ukoll awtorizzata biex tidher għan-nom ta' ħutha Frances Micallef, Angela Mallia, Antonia Desira, Marisa Zerafa, Rita Borg, Carmen Zerafa, Marianna Xuereb, Victoria Zerafa, Angela Francica, Carmelo Bugeja

vs

Charles Gravina (K.I. 163674M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Diċembru 2017[1], flimkien mad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti Rita Camenzuli nee Zerafa[2] li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 4 *et seq* tal-proċess.

*Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond li għandu l-indirizz **38, Alley 1, Grace's Street, Ħaż Żabbar ŻBR 1061.***

*Illi l-intimat qed jirrifjuta li jħallas **il-kera kollha** dovuta għall-post okkupat minnu imma **kera parzjali**,[3] liema pożizzjoni adotta b'ħafna skużi minn meta saru l-emendi fil-liġi tal-kera b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar, **2010** meta ra li kellu jħallas **awment** fil-kera, l-ewwel awment kien fis-somma ta' **€185**. Illi, għalhekk, hu għandu jiġi kunsidrat moruż fil-ħlas ta' kera verament dovuta kif ukoll l-arretrati oltre l-imgħax legali skond.*

*Illi għalkemm interpellat kemm il-darba biex jirregola ruħhu sija **bonarjament** kif ukoll **ġudizzjarjament**, hu baqa inadempjenti **b'skużi** biex ma jħallasx dak dovut minnu: **Dok. 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H'.***

*Illi għalhekk, l-intimat hu **debitur** fl-ammont ta' kera bl-awment konsegwenzjali skond il-liġi li s'issa tammonta għas-somma ta' **€1,357.74** imma l-imgħax legali riżervat sad-data tal-pagament effettiv.*

Illi inoltre, mingħajr preġudizzju u in linea sussidjarja l-intimat qiegħed jonqos milli jżomm il-fond f'kundizzjoni tajba. Illi fiċ-ċirkostanzi l-kirja għandha tiġi terminata stante ksur tal-obbligi skond il-liġi.

Illi sa fejn jafu l-espenti, l-intimat m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talbiet imressqin.

[3] *Li beda jiddeposita l-Qorti.*

Għaldaqstant, *l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportune u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna biex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk hu jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa' u li tista' tagħmel sabiex jikkontesta tt-albiet tar-rikorrenta/i et, l-insemmi Bord li jirregola l-kera għandu:*

1. ***Jiddikjara*** *l-intimat huwa debitur favur ir-rikorrenta et fl-ammont dovut biż-żieda skond il-liġi sad-data tas-sentenza rappresentanti l-arretrati ta' kera mill-ewwel (1) ta' Jannar, 2010 u dan kif ġie spjegat iktar kmieni oltre l-imgħax legali riżervat sad-data tal-pagament effettiv.*
2. ***Jikkundanna*** *lill-intimat iħallas is-somma hekk dovuta skond it-talba cum tielet talba.*
3. ***Jiddikjara,*** *wkoll, t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond bl-indirizz* ***38, Alley 1, Grace's Street, Ħaż-Żabbar ŻBR 1061 u tawtorizzha li jirriprendu l-pussess m'hux biss minħabba nuqqas tal-kera dovuta imma talli wkoll minħabba l-fatt li l-fond*** *de quo ma kienx qed jinżamm f'stat tajjeb kif titlob il-liġi.*
4. ***Jordna*** *lill-intimat sabiex f'terminu qasir u perentorju li għandu jiġi iffissar għal dan l-iskop, jitlaq u jiżgombra mill-fond* ***38, Alley 1, Grace's Street, Ħaż-Żabbar ZBR 1061w tawtorizza fin-nuqqas lir-rikorrenti sabiex tiżgombra lill-intimat anke permezz ta' sgass jekk ikun il-każ.***

***Bl-ispejjeż** inkluż taż-żewġ **ittri uffiċċjali** datati **6 ta' Frar, 2017** u 7 **ta'** Novembru 2017 u bl-**imgħax legali** minn meta kienu dovuti l-pagamenti relattivi sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-intimat li jibqa' issa inġunt għas-subizzjoni u b'kull **riserva għall-azzjoni għall-ħlas tad-danni** riskontrandi, si et quatenus.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-26 ta' Diċembru 2017[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar, 2018[5] fejn xehed[6] l-intimat u ġew ezebiti numru ta' dokumenti u fejn dan il-Bord kif qabel impoġġi sab li l-intimat kien wera' li għandu difiża valida x'jagħti[7] u b'hekk ingħata żmien għar-risposta formali.

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fit-8 ta' Marzu, 2018[8], fejn *ad litteram,* eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju in kwantu l-attriċi pro et noe mhijiex is-sidt tal-ambjenti kollha mikrija mill-intimat u tali nuqqas huwa fatali għal kawża fejn qed tintalab it-terminazzjoni tal-lokazzjoni;*

[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 32 tal-proċess.
[6] Xhieda relattiva tibda a fol 34 tal-proċess.
[7] Il-proċeduri inizjalment kienu ġew imressqa ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[8] A fol 40 tal-proċess.

2. *Illi di fatti il-kera li tispetta lir-rikorrenti pro et noe dejjem kienet ikkalkulata bħala sest ($^{1}/_{6}$) mill-kirja sħiħa. Di fatti ir-rimanenti $^{5}/_{6}$ jitħallas lis-sidien l-oħra u jiġi aċċettat minnhom;*

3. *Illi fil-mertu, l-infondatezza tat-talbiet attriċi stante li l-esponenti dejjem offra l-ħlas, inkluż tal-awment impost bil-liġi tas-sehem dovut lir-rikorrenti pro et noe u, stante rifjut inġustifikat, dan il-ħlas jiġi depożitat regolarment taħt l-awtorità tal-Qorti (vide ċedoli ġja esebiti fis-seduta tad-19 ta' Frar 2018);*

4. *Illi għalhekk ma hemm l-ebda morożità fil-ħlas tal-kera;*

5. *Illi inoltre, fil-mertu, l-allegazzjoni li l-fond mhux jinżamm fi stat tajjeb hija assolutament infondata u jekk mhux addirittura vessatorja u dan kif jista' jiġi ppruvat u aċċertat mill-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ossija risposti oħra permessibbli fil-liġi.*

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tas-26 ta' Ġunju, 2018[9], kontenenti affidavit ta' Rita Camenzuli.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Diċembru, 2018[10], fejn xehdet Maria Lourdes Buhagiar[11], u ġiet imressqa nota[12] b'dokumentazzjoni oħra mir-rikorrenti.

---

[9] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol. 80 *et seq* tal-proċess.
[11] Xhieda relattiva tibda a fol 82 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 96 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, imwettqa fis-seduta tal-5 ta' Frar 2019[13].

Ra x-xhieda ta' Lawrence Mifsud, mogħtija fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2019[14], flimkien mad-dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Ottubru, 2019[15] xehdet ir-rikorrenti Rita Camenzuli.

Ra x-xhieda tal-intimat Charles Gravina, imwettqa fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2022[16].

Ra x-xhieda ta' Anthony Camenzuli, mogħtija fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2022[17].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[18].

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[19].

Sema' x-xhieda tan-Nutar Dottor Mariella Mizzi imwettqa fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2023[20].

---

[13] A fol 117 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 139 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 158 tal-proċess.
[16] A fol 178 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 191 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 203 tal-proċess.
[19] A fol 204 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 211 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[21], fejn reġa' xehed[22] l-intimat u fejn ġiet imressqa nota[23] mir-rikorrenti kontenenti dokumentazzjoni addizzjonali.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Frar 2024[24], fejn xehdet in kontro-eżami[25] r-rikorrenti Rita Camenzuli, u fejn ġiet imressqa not[26]a b'dokumentazzjoni mill-intimat.

Ra żewġ noti tal-intimat imressqa fl-10 ta' April, 2024[27] u fid-19 ta' April 2024[28], kontenenti kopji tal-kotba tal-kera tal-intimat u dokumentazzjoni oħra.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat imressqa fil-11 ta' Frar, 2025[29].

Ra d-digriet tal-20 ta' Marzu 2025[30] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien

[21] A fol 251 tal-proċess.
[22] Xhieda relattiva tibda a fol 252 tal-proċess.
[23] A fol 258 tal-proċess.
[24] A fol 269 tal-proċess.
[25] Xhieda relattiva tibda a fol 270 tal-proċess.
[26] A fol 286 *et seq* tal-proċess.
[27] A fol 310 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 364 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 371 *et seq* tal-proċess.
[30] A fol 379 tal-proċess.

presedut waqt is-smiegħ tal-maġġor parti 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. Tassew, argument fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[31]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Il-partijiet ingħataw iċ-ċans li jressqu noti ta' sottomissjonijiet u saru anke xhieda u kontro-eżamijiet quddiem dan il-Bord kif issa presedut. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[32].

[31] 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) 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."*

[32] 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 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 xehed l-intimat **Charles Gravina** in eżami[33], fejn huwa eżebixxa numru ta' ritratti meħudin minnu stess dwar l-istat tal-fond in kwistjoni, u din ix-xhieda ingħatat sabiex l-intimat juri li għandu diviża valida xi jressaq u għalhekk għandu jingħata ċ-ċans iressaq risposta bil-miktub għall-proċeduri odjerni.

Illi xehdet ir-rikorrenti **Rita Camenzuli,** diversi drabi. Hija xehdet l-ewwel darba bil-mezz tal-affidavit fejn tispjega li qabel l-emendi fil-liġijiet tal-kera li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, hi u r-rikorrenti l-oħrajn qatt ma kellhom problemi sabiex jirċievu l-ħlas tal-kera, u kien biss mal-introduzzjoni ta' dawn l-emendi li l-intimat kien waqaf milli jmur iħallas il-kera. Hija tispjega li peress li kienet oħt l-intimat li kienet tmur tħallas il-kera, meta kienet taraha miexja kienet dejjem tfakkarha fil-ħlas u tgħid li kien hemm ukoll ġrajja partikolari fejn kellha bżonn tmur għand in-Nutar Carmelo Lia u hi u miexja kienet iltaqgħet ma' oħt l-intimat li wkoll kienet sejra għand in-Nutar biex tħallas il-kera. Tgħid li hi nfurmata li dan il-fond ma kellu xejn x'jaqsam man-Nutar Lia, u li l-kera lilha kellha titħallas. Tkompli tispjega li kif waslu għand in-Nutar flimkien dan kien inħasad, u meta affaċċjatu għaliex kien qiegħed jiġbor il-kera li suppost titħallas lilhom peress li dan il-post kien tan-nannu tagħha (Pawlu Zerafa), tgħid li n-Nutar fi stat ta' paniku taha l-flus tal-kera li jammontaw għal 8 snin kera flimkien mal-ktieb tal-kera. Tispjega li hi qatt ma fehmet għaliex kien għamel hekk in-Nutar meta ma kellu ebda konnessjoni ma' dan il-fond. Hi kienet infurmat lill-oħt l-intimat li l-kera kienet ser togħla u din weġbitha li l-fond kien xtrah missierha, u kienet qaltilha li huma għandhom biss kamra waħda. Tkompli tispjega li meta kienet

[33] Xhieda tibda' a fol 34 tal-proċess.

reġgħet marret l-uffiċċju tan-Nutar dan kien keċċiha l'barra. Meta kienet reġgħet kellmet lill-intimat biex iħallas il-kera dan kien qalilha tkellem avukat, u ftit wara kienet irċeviet ittra mill-avukat tal-intimat illi sehemha mill-kera huwa dak ta' tletin Ewro (€30). Huma qatt ma kellhom problemi dwar ħlas mal-ġenituri tal-intimat, u terġa ttenni li kien biss mad-daħla tal-emendi li bdew dawn id-diffikultajiet. Issostni li l-intimat qatt ma ta spjegazzjoni għaliex issa kien qed jirrifjuta jħallas u qatt ma wera li vera kien qed iħallas il-kera kif kien jgħid. Oltre minn hekk, hi bdiet tinnota wkoll li l-kundizzjoni tal-fond ma kinitx baqgħet tiġi mantnuta mill-intimat, u kien biss meta nfurmatu li mhux qed iżomm il-post f'qagħda sew li l-intimat beda jagħmel xogħolijiet.

Illi fi stadju ieħor tal-kawża reġgħet xehdet in eżami[34] r-rikorrenti **Rita Camenzuli**. Dwar il-kundizzjoni tal-fond tispjega li hi fuq l-istat tal-fond minn barra tista' titkellem. Tgħid li l-bieb ta' barra kien maħruq u kien hemm tieqa kollha sadid. Kienet indunat b'dan peress li dak iż-żmien hi kienet qiegħda tbiegħ il-fond adjaċenti għalih u kien biss meta daħħlu lill-intimat il-qorti li dan beda jirranġa l-fond. Tgħid li l-familja tal-intimat ilha tokkupa dan il-fond madwar sittin (60) sena, u qabel qatt ma kellhom problemi dwar il-ħlas tal-kera. Kien biss meta nfurmat lill-oħt l-intimat li ser tgħola l-kera li din kienet qaltilha li hemm huma għandhom biss kamra. Terġa' tirrakkonta l-ġrajja ta' meta kienet sejra għand in-Nutar Lia u kienet iltaqgħet ma' oħt l-intimat u li meta kienu daħlu għand in-Nutar flimkien dan mingħajr ma tkellem xejn kien niżel isfel, għaddielha l-ktieb tal-kera flimkien mal-ħlasijiet tal-kera u kienu ħarġu l' barra. Tkompli tispjega li meta kienet reġgħet marret għand in-Nutar dan kien keċċiha l' barra. Fil-waqt li oħt l-intimat kienet tgħidilha li huma għandhom biss kamra minn dan il-fond, prova ta' dan hi qatt ma kienet urietha.

[34] Xhieda tibda a fol 159 tal-proċess.

Illi iktar il'quddiem ir-rikorrenti **Rita Camenzuli** ġiet imressqa wkoll għall-kontro-eżami[35]. Hawnhekk tgħid li hi f'din il-kawża qiegħda taġixxi anke għan-nom tal-kuġini tagħha li jgħixu hawn Malta u għan-nom ta' ħutha li jgħixu barra minn Malta. Tkompli tispjega li la hi, u lanqas il-partijiet l-oħrajn fil-kawża ma jridux li jkeċċu lill-intimat minn dan il-fond. Tgħid li mhux minnu li l-bieb ta' barra kien maħruq, iżda kemm il-bieb, il-faċċata u t-tieqa ma kienux miżmumin sew għaliex il-kulur ma kienx jidher sew. Tgħid ukoll li ma huwiex minnu li l-fond in kwistjoni ma huwiex kollu tagħhom, u tisħaq li dan il-fond huwa tagħha u tal-kuġini tagħha.

Illi xehdet **Maria Lourdes Buhagiar** in eżami[36]. Hi tikkonferma li l-familja tagħha ilha tokkupa dan il-fond il' fuq minn erbgħin (40) sena, ċioe' minn meta kienu għadhom tfal, u llum għadu jgħix hemm ħuha (l-intimat) biss. Wara li kien miet missierha hi kienet tħallas kera ta' żewġ liri (Lm2) lir-rikorrenti, u qatt ma kellhom problemi sabiex isir il-ħlas tal-kera. Tispjega li hi fl-ebda mument ma kienet marret għand in-Nutar Lia mar-rikorrenti, u l-ħlas tal-kera dejjem sar minnha lir-rikorrenti kif kien dejjem qalilha li kellu jsir missierha. Ma tafx tispjega kif in-Nutar Lia kellu ktieb tal-kera għandu ta' dan il-fond, u ssostni li l-kotba tal-kera kollha għand ħuha qiegħdin. Hi kienet bdiet tmur tħallas il-kera personalment wara li miet missierha. Missierha ilu iktar minn għoxrin (20) sena mejjet. Meta kienet tmur tħallas il-kera, kienet tħalli l-ktieb tal-kera mar-rikorrenti u meta tkun lestiet minnu r-rikorrenti kienet timpustalha l-ktieb lura. Illum il-ġurnata sar jieħu ħsieb kollox ħuha Charles Gravina peress li hu għadu jgħix fil-fond.

Illi xehed **in-Nutar Dottor Carmelo Lia** in eżami. Meta ġie muri l-ktieb tal-kera eżebit bħala Dok GN huwa kkonferma li l-kitba u l-firma fuq uħud mill-paġni

[35] Xhieda tibda a fol 270 tal-proċess.
[36] Xhieda tibda a fol 82 tal-proċess.

hija fil-fatt tiegħu. Jispjega li dak iż-żmien kien hemm ħafna taħwid fil-wirt tal-familja magħrufa 'Ta' Pennellu' u għal din ir-raġuni hu kien ġie nkarigat minnhom biex jiġbor il-kera li kienet titħallas. Jgħid li ma jiftakarx min kien li nkarigah, u m'għandu ebda dokumenti li jistgħu jissostanzjaw dan. Fil-waqt li qabel kien jieħu ħsieb ċertu Bugeja, dan kien waqaf jieħu ħsieb u minn hemm kien daħal fix-xena hu. Ir-riċevuti fiż-żmien li kien jirċievi l-kera Bugeja jirreferu għall-fond thirty eight (38), Grace Street, Alley one (1) Żabbar, iżda meta beda jirċievi l-kera n-Nutar fir-riċevuta rrefera għal 'kera fuq il-kamra llum kerrejja bin-numru thirty eight (38) Grace Street, Alley one (1), Żabbar', iżda x-xhud ma jiftakarx ir-raġuni għaliex kien kiteb dan. Ma jiftakarx ukoll ir-raġuni għaliex l-aħħar żewġ riċevuti huma miktubin b'mod differenti. Jispjega li skont dak li għandu miktub fuq ir-riċevuti, meta l-kera kienet titħallas għandu, kien Tony Gravina li kien imur għandu biha. Jgħid ukoll li ma jiftakarx x'kien jagħmel bil-kera li kien jirċievi, u ma jiftakarx li Lourdes (oħt l-intimat) u Rita (r-rikorrenti) qatt marru għandu flimkien jew li qatt kien hemm xi episodju fejn ir-rikorrenti staqsietu għaliex hu kien qed jirċievi l-kera. Jispjega li l-problema fil-wirt ta' Pennellu kienet li kien hemm ħafna co-owners u kien hemm disgwid kbir bejniethom u kienet għal din ir-raġuni li hu kien ġie mqabbad bħala persuna indipendenti biex jieħu ħsieb, iżda hu ma għandux l-ebda *records* li juru dan peress li issa għaddew ħafna snin u peress li dan mhux att pubbliku. Isosstni li ma jiftakarx jekk kellux kuntatt mar-rikorrenti dwar din il-kwistjoni. In kontro-eżami spjega li hu qatt ma għamel riċerka fuq it-titolu tal-fond in kwistjoni.

Illi xehed **Lawrence Mifsud** in eżami[37] bħala rappreżentant tat-Taxxi Interni. Fejn spjega li huma ma jresqux kopji ta' testmenti peress li dawn huma atti pubbliċi, iżda preżenta kopja tad-denunzja ta' Pawlu Zerafa u Manuel Zerafa.

[37] Xhieda tibda a fol 139 tal-proċess.

Illi xehed l-intimat **Charles Gravina** in eżami[38], fejn spjega li hu tul ħajtu dejjem għex fil-fond 38, Triq il-Grazzja, Ħaż Żabbar, u llum jgħix f'dan il-fond hu biss, u sa sena qabel kien għad hemm ommu. Qabel, kienet oħtu Julie li kienet tieħu ħsieb il-kera. Jispjega li l-kera ta' dan il-fond tinqasam bejn ħames sidien oħra, u din minn dejjem kienet hekk. Sabiex jiġi determinat dan hu kien inkariga wkoll nutara sabiex tagħmel ir-riċerki neċessarji. Hu lin-Nutar Lia ma jafux personalment, u ma jafx għaliex kien sar xi tibdil fil-mod kif tinkiteb ir-riċevuta. Jispjega li qabel il-kotba tal-kera kienet iżżommhom oħtu peress li kienet tieħu ħsieb ukoll il-flus ta' ommu. Ikompli jispjega li r-rikorrenti qed tippretendi li tirċievi ħlas tal-kera fuq il-fond kollu meta l-fond ma huwiex kollu tagħha – nofsu huwa tiegħu u r-rikorrenti għandhom biss kantuniera minn kamra, u għandu dokumenti li juru dan. Ir-raġuni għaliex qamet il-kwistjoni li hu ma kienx iħallas il-kera kif kienet titlob ir-rikorrenti Rita Camenzuli hija għaliex din kienet qed tippretendi li tirċievi l-kirja daqslikieku hi tipposjedi l-fond kollu, meta fil-verita' hemm sidien oħrajn li għandhom jirċievu l-kera, u għal din ir-raġuni hu jiddepożita l-kera l-Qorti. Bħala sidien oħra jgħid li hemm ċertu Saviour Camilleri, Antoinette Magro u persuna oħra li ma jistax jiftakar l-isem. Jispjega li huma d-dar dejjem ħadu ħsiebha, u hu kien saħansitra ħatar perit biex jikkonstata dan. Jgħid li minn meta hu beda jirċievi l-ittri legali u minn meta inqalgħet din il-kwistjoni hu kien beda jiddepożita l-kera l-Qorti skont l-ishma li kienet indikatlu n-nutara Mariella Mizzi li għamlet ir-riċerki.

Illi fi stadju ieħor tal-kawża reġgħa xehed in eżami[39] l-intimat **Charles Gravina**. Waqt din ix-xhieda huwa jispjega li l-*layout*[40] eżebita min-Nutar Dottor Mariella Mizzi ma hijiex *layout* uffiċjali li tirriżulta minn xi kuntratt, iżda kien ifformulha hu stess. Hu ġie mistoqsi wkoll jekk meta n-Nutar minnu nkarigat għamlet ir-

[38] Xhieda tibda a fol 178 tal-proċess.
[39] Xhieda tibda a fol 252 tal-proċess.
[40] Dokument relattiv jinsab a fol 227 tal-proċess.

riċerka u rriżultawlha żewġ kuntratti ta' akkwist tal-5 ta' Diċembru 1977 u tat-30 ta' Ottubru 1964, jekk hija kinitx irreferietu wkoll għal testment ta' Pawlu Zerafa tas-16 ta' Jannar 1939, għal liema mistoqsija hu jwieġeb fin-negattiv. Huwa jerġa' jtenni li ma għandux l-ebda ħjiel dwar kif kien daħal fix-xena in-Nutar Dottor Carmelo Lia u għaliex il-kera għamlet żmien titħallas lilu peress li dak iż-żmien kienet oħtu, illum mejta, li kienet tieħu ħsieb.

Illi xehed **Anthony Camenzuli** in eżami[41] fejn jispjega li l-fond mertu tal-kawża ġej min-naħa tal-mara tiegħu, u l-kera kienet titħallas lilhom minn oħt l-intimat, Maria Lourdes. Jgħid li qabel għoliet il-kera qatt ma kellhom problemi dwar il-ħlas, u kien wara dan biss li bdew jesperjenzaw il-problemi. Jispjega wkoll dak li kienet irrakkontatlu martu, r-rikorrenti dwar il-ġrajja meta kienet iltaqgħet ma' oħt l-intimat hi u sejra l-uffiċċju tan-Nutar Lia fejn dan mingħajr ma qal xejn ta l-flus tal-kera li kien ġabar hu flimkien mal-ktieb tal-kera. Meta mbagħad l-intimat kien waqaf milli jħallas il-kera jgħid li ma kellhomx għażla oħra ħlief li jidħlu l-Qorti. Jispjega li maġenb dan l-istess fond huma kellhom proprjeta' oħra enumerata erbgħin (40) li kienet għal bejgħ u kienu jaraw li l-fond ma kienx miżmum sew għaliex il-bieb u t-tieqa li kienu miżbugħin kienu nfetħu bix-xemx u kien hemm il-ħadid tat-tieqa kellu s-sadid u l-faċċata ma kinitx fuq il-fil kif qiegħda llum. Jgħid li kien biss wara li fetħu l-kawża li kien għamel ix-xogħolijiet. Hu jista' jitkellem biss dwar l-istat tal-fond minn barra u mhux minn ġewwa. In kontro-eżami hu kkonferma li dwar din il-kwistjoni hu personalment lin-Nutar Lia qatt ma kellmu. Jispjega li qabel għamel ix-xogħlijiet l-intimat il-faċċata tal-fond ma kinitx fi stat tajjeb għax ma kinitx imbajjda, il-bieb kien infetaħ bix-xemx u kien wara li l-faċċata għamilha fuq il-fil, liema xogħol sar biss wara li nfetaħ il-każ odjern.

[41] Xhieda tibda a fol 191 tal-proċess.

Illi xehdet **in-Nutar Dottor Mariella Mizzi** in eżami[42] fejn tispjega li fis-sena 2002 hi kienet għamlet riċerka fuq Anthony Gravina sabiex hi tkun tista' ssib l-akkwist li dan kien għamel ta' parti mill-fond in kwistjoni, minn liema riċerka kien irriżulta li dan l-akkwist kien sar fil-5 ta' Diċembru 1977 mingħand Michael Sultana. Tispjega li biex tkun ċertu minn dak li akkwista Anthony Gravina, hi kienet fittxet ukoll fil-provenjenza u anke ordnat sabiex tara kif Michael Sultana kien akkwista dan is-sehem fit-30 ta' Ottubru 1964. Tispjega li kienu għamlu eżerċizzju wkoll biex jaraw l-irjieh tal-proprjeta' kien qiegħdin imissu u minn hemm kienu stabbilew li dik appartenenti lill-familja Zerafa hija dik ta' fuq il-majjistral. Apparti Zerafa, hemm ukoll biċċiet oħra li huma ta' Magro, ta' Psaila u ta' Camilleri, u tagħhom preżentat ukoll numru ta' riċevuti mill-kotba tal-kera li hi għandha fil-file. In kontro-eżami tispjega li r-riċevuti ta' Magro jidher li qiegħdin f'isem Agostino Magro għan-nom ta' Giuseppe Magro u Carmela Scicluna , u d-deskrizzjoni tal-fond fihom qiegħda mniżżla bħala 'ta' kamra Graces Street, Alley, number 38'.

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 iqis sewwa l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

Illi b'din l-eċċezzjoni, l-intimat jeċċepixxi illi l-ġudizzju ma huwiex wieħed integru stante li r-rikorrenti *proprio et nomine* ma hijiex is-sid tal-fond kollu u

[42] Xhieda tibda a fol 211 tal-proċess.

għalhekk għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom, u jġibu wkoll evidenza sabiex tiġi determinata l-kwota tagħhom minn din il-proprjeta'. 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 l-intimat jidher li ressaq biżżejjed provi sabiex iqanqal dubju serju fir-rigward tal-kwota tat-titolu tar-rikorrenti *proprio et nomine*. Fil-fatt, matul dawn il-proċeduri, filwaqt lir-rikorrenti kienet konxja sa mill-bidu nett tal-proċeduri odjerni b'din l-eċċezzjoni mqanqla mill-intimat, fis-sitt snin li damet tressaq il-provi tagħha hija xorta waħda naqset milli tressaq ebda xrara ta' prova li tista' tikkontradixxi dan. Fil-fatt, min-naħa l-oħra l-intimat ressaq sodisfaċentement provi li jissostanzjaw din l-eċċezzjoni.

Illi dan qed jingħad fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti Rita Camenzuli, tul id-diversi xhieda tagħha tidher li ntilfet tisħaq fuq il-problemi li hija kellha man-Nutar Dottor Carmelo Lia tul is-snin, u fost il-ftit provi dokumentarji li hija resqet jirriżultaw ukoll diskrepanzi varji. Fost dawn hemm it-testment tan-nannu patern tagħha, Paolo Zerafa, tas-16 ta' Jannar 1939[43], li dan il-Bord għandu d-dubji tiegħu kemm dan it-testment kien effettivament irregola s-suċċessjoni tal-istess, stante li mid-denunzja[44] minnha prodotta jirriżulta li s-suċċessjoni ta' Paolo Zerafa kienet saħansitra regolata minn żewġ testmenti suċċessivi, ċioe' dawk datati t-23 ta' Diċembru 1946 u d-29 ta' Lulju 1953, u għalhekk dan iwassal lil dan il-Bord jissuspetta jekk dak tas-sena 1939 kienx ġie revokat. Oltre minn hekk, l-inċertezza tkompli tikber minn ħarsa lejn id-denunzja[45] ta' missier ir-rikorrenti, Manwel Zerafa, stante li fis-sezzjoni fejn għandhom jitniżżlu l-assi li l-mejjet

[43] A fol 259 *et seq* tal-proċess.
[44] A fol 143 *et seq* tal-proċess.
[45] A fol 154 *et seq* tal-proċess.

kellu fil-ġurnata tal-mewt tiegħu ma ġew imniżżlin ebda assi, punt li jkompli jqanqal dubju serju fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti *proprio et nomine*. Min-naħa l-oħra l-intimat, bil-kopji mill-kotba tal-kera varji li ppreżenta u mir-riċerka li nkariga lin-Nutar Dottor Mariella Mizzi tħejji, dan kompla qanqal iktar dubju f'għajnejn dan il-Bord f'dan ir-rigward, tant illi f'għajnejn il-Bord din l-eċċezzjoni tidher li għandha mis-sewwa.

Illi, bħala stat ta' fatt jirriżulta ampjament ippruvat li mhux is-sidien kollha qiegħdin jipparteċipaw f'din il-proċedura u in vista ta' dan, il-Bord ma jistax jasal għal deċiżjoni finali li tista' potenzjalment twassal għall-mutament tal-lokazzjoni, meta hemm inċertezza, li toħroġ ċara mill-provi stess, dwar it-titolu tar-rikorrenti mill-fond in kwistjoni u dwar min huma s-sidien kollha tal-istess[46]. Dan aktar u aktar, meta minn diversi provi dokumentarji ppreżentati f'din il-kawża, jirriżulta li hemm terzi komproprjetarji involuti f'dan il-fond li qatt ma ffurmaw parti minn din il-kawża[47] u oħrajn li l-kunsens tagħhom biex tinfetah din il-kawża huwa tassew dubjuż. Fil-fehma ta' dan il-Bord, dan il-mutament ma

---

[46] 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.

[47] 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 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.*"

jistax iseħħ (jekk eventwalment jinstab li għandu jseħħ) jekk mhux bil-parteċipazzjoni tas-sidien kollha[48]. Dan tal-lum m'huwiex każ fejn qiegħed jintalab xi żgumbrament minħabba allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu, fejn naturalment ix-xenarju jkun differenti[49]. Dawn il-proċeduri jridu, apparti ħlas ta' kera, il-possibbli xoljiment tal-kirja minħabba morożita' ta' ħlas u allegat nuqqas ta' manutenzjoni.

Illi huwa minnu li hemm possibbiltà li dan il-Bord jikkjama huwa stess lill-ko-proprjetarji l-oħra, madanakollu għal dan il-Bord fil-każ tal-lum dan ikun eżerċizzju futili. Huwa bil-wisq ovvju li jekk isir hekk, mhux ħa jkun hemm l-adeżjoni tal-ko-proprjetarji kollha, u dan mhux biss għaliex għaddew numru konsiderevoli ta' snin u l-kera dovuta dejjem tħalset u ġiet aċċettata mill-ko-proprjetarji l-oħra, iżda wkoll minħabba l-fatt li l-familja tal-intimat hija wkoll waħda mill-ko-proprjetarji. Huwa ċar li l-kjamata in kawża tal-ko-proprjetarji l-oħra m'hijiex ħa tħalli frott. Għalhekk, għalkemm teżisti ġurisprudenza li tippermetti li dan isir, għal dan il-Bord, in vista tal-insistiment da parti tar-

---

[48] Illi kif ġie ċċitat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tad-29 ta' Jannar 2016, fl-ismijiet **<u>Edwin Zammit *et* vs Savior Casha *et*</u>**, "*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.*"

[49] Illi f'dan is-sens, fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>John A. Cuschieri *et* vs Paul Ciantar *et*</u>**, (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.".*

rikorrenti *proprio et nomine* li l-familja Zerafa hija l-unika sid ta' dan il-fond, u l-fatt li la darba l-familja tal-intimat hija waħda mill-ko-proprjetarji ta' dan il-fond, f'għajnejn il-Bord dan ifisser li mhux ħa jkun hemm adeżjoni tal-istess. Oltre minn hekk jibqa' l-fatt ukoll li r-rikorrenti *proprio et nomine* ilhom jafu b'din l-ewwel eċċezzjoni sa minn dakinhar li ġiet intavolata r-risposta tal-intimat, u li ma sar xejn da parti tagħhom sabiex jaċċertaw ruħhom li l-ġudizzju jkun wieħed integru fuq kawża li ġiet intavolata fis-sena 2017. Hija l-fehma ta' dan il-Bord li l-proċeduri odjerni ma jimmeritawx li jkompli jitwalu iktar inutilment.

Illi in vista ta' dan, la darba l-Bord għandu quddiemu azzjoni dwar kirja li għadha viġenti, u la darba l-istess azzjoni ma ġietx istitwita mill-ko-proprjetarji kollha, jew għallinqas ma nġabitx prova li hija proċeduralment siewja (u ċioé li kien hemm il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra biex titmexxi l-istess azzjoni), iqis li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati għandha tiġi milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat u b'hekk jillibera lill-istess mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur