**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 168/2020**

**Catherine Cauchi (KI 271241M)**

**vs**

**Josephine Borg (KI 185667M)**

**Illum, 17 ta' Gunju 2025**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur prezentat b'talba ghall-procedura sommarja specjali ta' Catherine Cauchi K.I. 271241M datat 17 ta' Settembru 2020 fejn ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-3 ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, l-esponenti kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena l-fond 71 gja 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk u dan versu cens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena u dan lil Peter Barbara.

2. Illi l-imsemmi Peter Barbara ssubkonceda l-istess fond lil Raymond Baldacchino li sussegwentement issubkoncedih lil

Doreen Ellul li cediet l-istess lil Carmel Borg b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

3. Illi b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella, il-konjugi Carmnel u Josephine Borg isseparaw u l-fond gie assenjat lil-intimata Josephine Borg.

4. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja u cioe fit-2 ta' Frar 2004, l-intimata Josephine Borg peress li kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendiet li kellha d-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

5. Illi ghalhekk fit-3 ta' Frar 2004 a tenur tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimata Josephine Borg baqghet tghix fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal Lm93.19c ekwivalenti ghal €217.07c ghal hmistax il-sena sussegwenti pero' bl-Att X tal-2009 fl-1ta' Jannar 2013 il-kera annwali saret €268.16c u regghet zdiedet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €273.69c.

6. Illi r-rikorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors nru 91/2013 fl-ismijiet "Thomas Cauchi et vs **Avukat** Generali et" **talbet** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap **158tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw** lill-intimata **Josephine Borg** id-dritt li tibqa' **tghix** fil-fond taht titolu ta' kera fil-fond in **kwistjoni jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha.**

7. Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonai tat-2 ta' Marzu 2018 fil-kawza fl-ismijiet premessi, **"Dokument** B" hawn anness il-Qorti Kostituzzjonali laqghet it-talbiet taghha fil-kawza bejn il-kontendenti odjerni salv l-Awtorita' tad-Djar, fejn gie deciz illi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti gew lezi ghar-ragunijiet imsemmija f'dik is-sentenza.

8. Illi ai termini tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fuq riferita l-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet illi l-intimata Josephine Borg ma tistax tkompli tgawdi mill-kirja taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet **ta' Malta.**

9. Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti kellha tadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera biex tigi ffisata l-kera xierqa ai termini tal-emendi ghall-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi ghalhekk, b'kawza ohra rikors nru. 128/18JD fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Josephine Borg, deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Ottubru 2019,"Dokument C" hawn anness, l-intimata Josephine Borg giet ikkundannata thallas kera ta' €1,650.00c fis-sena, b'effett mill-iskadenza li jmiss ossia l-1 ta' Marzu 2020, liema kera kellha toghla wara sentejn ghal €2,062.50c fis-sena ghall-erba' snin ta' wara.

11. Illi I-intimata Josephine Borg appellat minn din is-sentenza u sar appell incidentali mill-istess rikorrenti Catherine Cauchi, u b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-15 ta' Lulju 2020 hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument** D", l-istess Qorti varjat din it-tali sentenza fis-sens illi ghall-ewwel sentejn il-kera ghandha tibqa' €1,650.00c fis-sena, waqt li ghall-erba' snin ta' wara, minn €2,062.50c, il-kera

ghandha ssir €2,475.00c fis-sena ghall-ahhar sentejn tal-kirja, mis-sitt snin imposti mill-Bord.

12. Illi skond zewg taxxi mahruga mill-Bord li Jirregola l-Kera u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-ispejjez inkluz il-V.A.T. jammontaw ghal €1,101.43c.

13. Illi minn dawn l-ispejjez l-intimata hallset €742.00c kif jirrizulta mic-cheque hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument** E".

14. Illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera fis-somma ta' €3,413.95c ghall-perjodu mit-13 ta' Jannar 2013 sat-28 ta' Frar 2021 skond statement of account "**Dokument** F".

15. Illi barra minn hekk, l-intimata b'mod abbuziv u llegali ghamlet kostruzzjonijiet illegali fil-fond in kwistjoni minghajr il-permessi tal-Awtorita' tal-lppjanar u l-kunsens u l-approvazzjoni tas-sid.

16. Illi n-nuqqas ta' hlas ta' pagament kif ukoll it-tibdil strutturali fil-fond huma ksur tad-drittijiet proprjetarji tal-istess sidien u intralc fuq id-drittijiet lokatizji tar-rikorrenti u ghalhekk din il-lokazzjoni ghandha tigi terminata u l-intimata zgumbrata mill-fond in kwistjoni ghar-ragunijiet fuq premessi.

17. Illi l-intimata sa fejn taf ir-rikorrenti, m'għandhiex ebda difiża x'tagħti kontra t-talba taghha.

18. Illi hija taf lilha nnifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-ġurament taghha.

19. llli ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond imsemmi.

20. Illi l-intimata wkoll ghandha thallas il-kera dovuta u danni sal-effettiv zgumbrament.

Ghaldaqstant,l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa u li tista' tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond 71 gja 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk mikri mir-rikorrenti lill-intimata ghandha tigi terminata a tenur tal-Liġi peress illi l-intimata ilha moruza fil-hlas tal-kera mit-13 ta' Jannar 2013, u giet notifikata u interpellata skond il-ligi biex thallas din il-kera arretrata ai termini tal-ligi, kif wkoll minhabba l-fatt illi hija ghamlet tibdil strutturali liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

2. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera mit-13 ta' Jannar 2013 sat-28 ta' Frar 2021 globalment ammontanti ghal €3,413.95c, u kull kunseiderazzjoni ohra

dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.

3. **Jikkundanna** lill-intimata biex thallas il-kera arretrata ammontanti ghal €3,413.95c sat-28 ta’ Frar 2021, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma sal-effettiv zgumbrament.

4. **Jikkundanna** lill-intimata biex tizgombra mill-fond in kwistjoni stante n-nuqqas ta’ hlas tal-kera kif fuq spjegat oltre t-tibdil strutturali li sar fil-fond li ma sarx bil-kunsens u l-approvazzjoni tas-sid, u minghajr il-permess tal-Awtorita’ tal-Ippjanar.

**Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta’ l-intimata minn issa għas-subizzjoni.**[1]

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur[2].

Ra li l-Bord waqt is-seduta tat-2 ta’ Frar 2021 ddecieda li l-intimata kellha ragunijiet validi xi tressaq u b’hekk cahad li dawn il-proceduri jitmexxew b’mod sommarju.[3]

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Borg K.I. 185667M fejn qalet hekk:

1. Illi preliminarjament it-talba tar-rikorrenti sabiex l-esponenti tiżgombra mill-fond 71 gja 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, ghandha tiġi michuda stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ppruvat waqt il-kawza;

---

[1] Folio 1 sa 4 tal-process.
[2] Folio 8 sa 58 tal-process.
[3] Folio 67 tal-process.

2. Illi di piu u minghajr preġudizzju ghal premess, ma huwiex minnu li l-esponenti hija moruza fil-hlas tal-kera, u dan stante li l-hlas tal-kera tul dawn is-snin il-kera dovuta giet depożitati permezz ta' cedoli in vista tal-proceduri ġudizzjarji intavolati mir-rikorrenti mis-sena 2013;

3. Di piu u minghajr preġudizzju ghal premess, ma huwiex minnu li l-esponenti wettqet tibdil strutturali fil-fond 71 gja 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.[4]

**Ikkunsidra:**
**Il-Fatti fil-Qosor:**

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 71 gja 28 Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk. Qed jigi allegat li l-intimata hija moruza fil-kera fl-ammont ta' tlett'elef u erba' mija u tlettax -il Ewro u hamsa u disghin centezmu (€3,413.95c) fil-perjodu mit-13 ta' Jannar 2013 sat-28 ta' Frar 2021. Barra minn dan qed jigi allegat ukoll li l-intimata b'mod abusiv u illegali ghamlet kostruzzjonijiet illegali minghajr il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-approvazzjoni tas-sid. Permezz ta' din il-kawza qed jintalab l-hlas tal-kera dovuta kif ukoll l-izgumbrament tal-inkwilina.

**Ikkunsidrat:**
**Provi:**

Xehdet **Catherine Cauchi** permezz ta' affidavit nhar is-17 ta' Settembru 2020 fejn taghti l-istorja kif il-fond spicca ghand l-intimata kif ukoll l-kawzi li saru qabel dik odjerna.[5] Tispjega li skond kalkoli li

---

[4] Folio 69 tal-process.
[5] Folio 5 tal-process.

hija ghamlet, l-intimata hija moruza fil-kera ghall-ammont ta’ tlett’elef u erba’ mija u tlettax-il Ewro u hamsa u disghin centezmu (€3,413.95) mit-13 ta’ Jannar 2013 sat-28 ta’ Frar 2021, kif ukoll hija moruza fil-hlas ta’ spejjez ta’ intaxxar ta’ kawza fl-ammont ta’ seba’ mija u tnejn u erbghin Ewro (€742.00c). Tallega ukoll li l-intimata ghamlet tibdil strutturali fil-fond minghajr il-permess taghha u minghajr il-permess mehtieg tal-Awtorita’ tal-Ippjanar. B’hekk qed titlob li l-intimata thallas dak li hu dovut u li l-intimata tigi zgumbrata mill-fond *de quo* minn dan il-Bord.[6]

Xehdet **Josephine Borg** permezz ta’ affidavit datat 3 ta’ April 2023 fejn tispjega li fis-17 ta’ Ottubru 1989 hija u dak li kien ir-ragel taghha kienu xtraw l-utile dominju temporanju tal-fond mertu ta’ dawn il-proceduri minghand certa Doreen Ellul.[7] Tghid li l-fond kien fi stat hazin hafna. Tghid li hija u zewgha kienu ghamlu hafna xoghol fil-fond biex ghamluh abitabbli. Hija taghti deskrizzjoni tax-xogholijiet li kienu ghamlu. Tghid li wara madwar tlett snin kienu dahhlu fil-fond pero’ kien fadal xi xogholijiet xi jsiru minhabba li l-fond huwa umduz. Tghid li kienet avvicinat lis-sid li s-soqfa kellhom jinbidlu pero’ hu ma riedx u kienu qabbdu avukat ghax ma setghux joqoghdu fil-periklu. Huma kienu wkoll qabdu lill-Perit Mangion biex jaghmel il-permessi u jiehu hsieb li jsiru x-xogholijiet. Tghid li hija ilha toqghod fil-fond ghal madwar hamsa u ghoxrin (25) sena u tul dawn is-snin kollha dejjem baqghet tirranga l-fond. Hija isseparat minn mar-ragel f’Dicembru 2002. Tghid li madwar seba’ (7) snin ilu biddlet il-kamra tal-banju ghax kienet fi stat hazin. Irrangat il-bitha madwar sena u nofs ilu. B’hekk hija kontinwament tiehu hsieb il-fond biex ma jsirlux hsara.[8]

Xehdet **Josephine Borg** nhar l-20 ta’ Gunju 2023 fejn ikkonfermat li hija toqghod fil-fond numru 71, Zejtun Road, Marsaxlokk u tghid li ilha

---

[6] Folio 7 tal-process.
[7] Folio 85 tal-process.
[8] Folio 87 tal-process.

toqghod hemm madwar erbgha u tletin (34) sena.  Tghid li fil-bidu hija kienet thallas lil Thomas Cauchi.[9]  Taqbel li hemm kawza kostituzzjonali u kawza ohra quddiem il-Bord tal-Kera biex tizdied il-kera.  Tghid li dejjem hallset il-kera u dejjem iddpozitatata l-Qorti ghax is-sid ma kinitx qed taccettaha.  Tghid li hija dejjem tat l-flus lill-Avukat Charmaine.  Tichad li hija ma hallsitx kera.

Xehdet **Josephine Borg** nhar it-3 ta' Ottubru 2023 fejn qalet li l-avukat taghha kellu jipprezenta l-ircevuti.  Tikkonferma li ghamlet xi xogholijiet fuq il-post u dejjem qalet lis-sid.  Tghid li qalet lis-sinjur meta kien ghadu haj. Tghid li ghandha d-dokumenti li juru dan.  Tghid li ghandha l-permessi tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar.  Tghid li s-saqaf kien ser jaqa' fuqhom.  Tikkonferma li kienet talbet lis-sid. Tghid li nefqet il-flus fil-fond.  Tghid li s-sid ma ried jirranga xejn. Tikkonferma li s-sid illum il-gurnata hija mara.[10]

**Ikkunsidra:**

Il-Bord josserva li in succint it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament hija ibbazata fuq zewg binarji:

1. Li l-inkwilina ghamlet xogholijiet strutturali minghajr il-permess tas-sid u ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar;
2. Li l-inkwilina ma hallsitx il-kera dovuta, ossija li qed thallas il-kera l-antika minflok dik prevista mil-ligi u dik ordnata minn dawn il-Qrati.

**Ikkunsidra:**

[9] Folio 90 tal-process.
[10] Gew ipprezentati lista ta' cedoli a folio 100 u 101 ghal perjodu 5/2/2019 sa 9/10/2023.

Dwar ix-xogholijiet fil-binja de quo minghajr il-permess tas-sid u l-Awtorita' tal-Ippjanar huwa ovvju li r-rikorrenti ma irnexxielhiex tipprova dan lanqas fuq bazi ta' probabbilita'. Id-dikjarazzjoni taghha li dawn saru minghajr il-permess taghha jew minghajr il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar tibqa' biss dikjarazzjoni li mhix sostnuta bi provi. Barra minn dan, din l-allegazzjoni hija michuda mir-rikorrenti. Il-Bord josserva li l-inkwilin jista' jaghmel xogholijiet fil-fond li basta ma jbiddlux drastikament l-uzu tieghu. L-intimata qalet li x-xogholijiet kollha li saru kienu ghax is-soqfa kellhom bzonn jinbidlu ghax kienu ta' periklu kif ukoll il-miljoramenti l-ohra kienu mehtiega biex il-fond jibqa' abitabbli. Il-Bord diga' kien elenka il-ligijiet u l-gurisprudenza relattiva f'kaz simili fil-kawza: **Maria Dolores Mangion vs Salvina Izzo** (Rik. Nru. 127/11MV) deciz minn dan il-Bord kif ippresedut nhar l-20 ta' Frar 2024 liema sentenza ma tidhirx li giet appellata. Il-Bord jikkonferma dak l-insenjament u a skans ta' delungar ihoss li ghandu biss jikkwota s-segwenti minn dik is-sentenza:

**Il-Bord jemmen li l-affarijiet li gew irrangati u amiljorati ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond ghax il-fond kien u baqa' fond residenzjali fejn ghadhom jghixu n-nies sal-gurnata tal-lum. Huwa naturali li maz-zmien residenza li inbniet wara It-Tieni Gwerra Dinija isirulha dawk it-tibdiliet necessarji u tigi immodernizzata biex wiehed jista' jghix fiha bil-kumditajiet ta' zminijietna. Ghamlu sew l-intimati li biddlu s sistemi tad-dawl, ilma, kmamar tal-banju, aperturi u soqfa fejn kien jehtieg. Hekk hu mistenni minn inkwilin responsabbli u mhux jistenna li l-bajtra taqa' f'halqu! Jew ihalli l-post jiddeterjora ghax is-sid ma jkunx irid jaghmel il-manutenzjoni mehtiega. Il-Bord ma jsib xejn x'jiccensura f'dak li ghamlu l-familja Izzo matul il-medda taz-zmien.**[11]

[11] Pagna 25 tas-sentenza.

Ghaldaqstant, il-Bord ser ikun qed jichad l-ewwel (1) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti f'dik il-parti fejn qed jintalab l-izgumbrament a bazi tat-tibdil strutturali li sar fil-fond.

**Ikkunsidra:**

Il-Bord ifakkar li skond disposizzjoni tal-Artikolu 1554(b) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kerrej irid **'iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi'**.[12] Dan huwa wiehed mill-obbligi principali li ghandu l-kerrej.

Ir-rikorrenti qed tallega li l-intimata naqset li thallas il-kera dovuta u dan anki in vista tas-sentenzi a folio 27 u 42 tal-process fejn il-kera giet awmentatat ghal elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650) fl-ewwel sentejn u imbaghad elfejn u tnejn u sittin Ewro u hamsin centezmu (€2,062.50c) ghas-sentejn sussegwenti u imbaghad elfejn u erba' mija u hamsa u sebghin Ewro (€2,475) ghas-sentejn sussegwenti[13].

**L-intimata f'dawn il-proceduri kellha thallas l-imsemmija ammonti ta' kera tul il-perjodu ta' sitt snin mit-3 ta' Frar 2020 li hija d-data tal-ewwel skadenza tal-kera wara d-decizjoni appellata**.

Il-Bord jirrileva ukoll li s-sentenza tal-Bord kif diversament ippresedut kienet inghatat fit-28 ta' Ottubru 2019 u l-awment kien ta' elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650) fis-sena b'effett mill-iskadenza li jmiss, ossija mit-3 ta' Frar 2020.[14] Dan jista' jfisser li ghandha ragun tilmenta r-rikorrenti li hija la qabel u lanqas wara s-sentenza ma kienet qed thallas

---

[12] Ara ukoll l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

[13] Folio 55A tal-process.

[14] Ara punt 2 tal-pagna 28 tas-sentenza tal- Qorti tal-Appell. **Dan ifisser li fl- 2020 kellha thallas Ewro 1,650, Ewro 1,650 fl- 2021, Ewro 2,065.50 c fl-2022 u 2023 u Ewro 2,475 fl-2024 u 2025. Jigifieri bejn 2020 u Novembru 2023 meta hija ppresentat l-lista tac-cedoli kellha thallas is-segwenti ammont globali: Ewro 7,424 mentri hija hallset biss Ewro 4,466.19. Barra li hija naqset li tipprova li hallset dak dovut minn Jannar 2013 sad -data tas-sentenza tal- Qorti tal-Appell.**

il-kera SHIHA U KOLLHA skond kif dovuta mil-ligi u aghar minn hekk wara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell. Kif hu ben risaput wiehed mill-obbligi tal-inkwilin huwa li jhallas il-kera dovuta. Certament l-intimata ma ghamlitx pjenament dak li kien ordnat minnha mil-ligi u mill-Qrati nostrana. Dan il-Bord ma jistax jaccetta dan l-agir ghax il-ligijiet u s-sentenzi ghandhom jigu obduti u infurzati u ma jistghux jibqghu biss fuq il-karta.

Fid-decizjoni ta' dan il-Bord kif ppresedut fil-kawza **Joseph u Mary konjugi Falzon vs Power Point Ltd. (C19619)** Rikors Nru. 61/2013 deciza 6 ta' Marzu 2017 intqal:

***Illi fir-rigward tar-raba' talba u cioè dik ghall-hlas tal-arretrati tal-kera, huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi <u>f'kaz ta' raguni valida li tiggustifika lill-inkwilin fin-nuqqas tal-hlas tal-kera, tali inkwilin ma jiddekadix mill-beneficcju tal-kirja u ma jistax jigi zgumbrat</u>. Hekk per ezempju gie deciz fil-kawza Paul Mifsud et vs Carmelo Darmanin deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 ta' Novembru, 2010. Hekk ukoll Maria Concetta Vella vs Federico Galea noe, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, Doris Attard vs Julian Borg deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001, Martin Aquilina et vs Primrose Poultry Products Limited deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Marzu 2012, Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Ciutajar deciza mill-Qorti tal Appell fit-23 ta' Novembru 2005, L-Avukat Dr. Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana noe deciza mill-Qorti tal-Appell 30 ta' Settembru 2015.*** [15]

Il-Bord ma jidhirlux li n-nuqqas ta' hlas tal-kera SHIHA u KOLLHA skond il-ligi qabel id-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati kif ukoll aktar u aktar wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-15 ta' Lulju 2020 huma b'xi mod gustifikati mill-intimata u ghalhekk issa trid

[15] Pagna 12 u 13 sottolinejar tal-Bord.

tbaghti s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament ladarba hija kienet konxja minn dak deciz mill-Qorti tal-Appell u sal-gurnata tal-lum baqghet twebbes rasha u ma thallasx dak dovut minnha, aktar minn erba' (4) snin wara dik is-sentenza kif jixhdu ic-cedoli depositata minnha, kopja taghhom a folio 101 tal-process. Dak id-dokument huwa l-unika prova ta' hlas li juri bic-car li dak kollu li kien dovut f'kera ma thallasx fit-totalita tieghu lir-rikorrenti.

**Ghaldaqstant, il-Bord jidhirlu li ghandu jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti safejn huwa kompatibbli ma' dak hawn fuq osservat u deciz.**

**Decide:**

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jaqta' u jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. Jilqa' l-ewwel talba limitatament u jiddikjara li l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera SHIHA li kienet dovuta lir-rikorrenti mit-13 ta' Jannar 2013 sal-lum u b'hekk l-kirja tal-fond 71 gja 28, Triq iz-Zejtun Marsaxlokk qed tigi terminata b'effett minn tlett (3) xhur mid-data meta din is-sentenza tigi *res judikata*, filwaqt illi qed jichad il-kawzali tat-tibdil strutturali fir-rigward ta' l-istess talba; u

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija moruza fil-hlas ta' parti mill-kera dovuta ghall-perjodu mit-13 ta' Jannar 2013 sat-28 ta' Frar 2021; u

3. Jikkundanna lill-intimata li thallas lir-rikorrenti d-differenza fil-kirja ghall-perjodu bejn it-13 ta' Jannar 2013 sat-28 ta' Frar 2021; u

4. Jilqa’ t-talba ghall-izgumbrament tal-intimata u jikkundanna lill-intimata biex tizgombra mill-fond in kwistjoni stante n-nuqqas taghha li thallas il-kera kollha u shiha kif hawn fuq spjegat u ghal dan il-ghan tipprefiggi terminu ta’ tlett (3) xhur minn meta din is-sentenza issir res judicata sabiex l-intimata tizgombra l-fond numru 71 gja 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk.

Spejjez ta’ dawn il-proceduri qed jigu allokati in kwantu ghal zewg terzi (2/3) a karigu tal-intimata filwaqt li terz (1/3) huwa a karigu tar-rikorrenti.

Il-Bord jordna li kopja ta’ din is-sentenza tigi moghtija minnufih lill-partijiet u li din is-sentenza titpogga immedjatament fuq is-sistema digitali tal-Agenzija ghas-Servizzi tal-Qorti.

Moghtija illum 17 ta’ Gunju 2025, fil-bini tal-Qorti, Malta.

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

Heidi Zammit
Deputat Registratur.