BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 531/2023
Nru fuq il-Lista: 15

Nutar Dr. Alexander Joseph Sceberras Trigona (KI 228850M), Anna Sceberras Trigona (KI 822453M), Rose de Gray (KI 477839M), Joseph L Galea (KI 336637M), Anna Vella (KI 670053), Connie Martin (KI 305739M), Elizabeth Coppini (KI 623945M), Robert Enriquez (545250M), Frederick Enriquez (KI 96152M), Josephine Enriquez (KI. 166047M) Carmel Enriquez (KI 737749M), Anton Enriquez (KI 737649M) Paul Enriquez (KI 893846M), Damian Borg (KI 471964M) u Andrew Borg (KI 292568M)

Vs

Lydia Camilleri u kif ukoll Ena Drago (KI 186437M) u Martin Borg Virtu[1] (KI 9566M) ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Bord;

---

[1] Inizjalment l-okkju kien jaqra l-isem Martin Borg iżda dan ġie korrett permezz ta' digriet tat-12 ta' Ġunju 2024.

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Ottubru 2023[2], fejn ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huma komproprjetarji tal-fond 108/108B gieli maghruf bl-isem Lydia Store fi Strada Merkanti, Valletta (liema fond jinsab indikat fir-ritratti hawn annessi u mmarkati komplessivament bhala Dok A) filwaqt li l-intimati Ena Borg u Martin Borg huma wkoll il-ko-proprjetarji rimanenti tal-istess fond u qed jigu inkluzi f'din il-kawza ghall-integrita` tal-gudizzju.*

2. *Illi tali fond kien gie originarjament mikri fl-1979 lill-intimata LydiaCamilleri ghall-uzu bhala hanut u dana versu l-kera ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena illum ekwivalenti ghal mija u sittax-il euro u sebgha u erbghin centezmi (€116.47), salv l-awmenti dovuti skont il-ligi, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kif jirrizulta car mill-iskrittura ta' kera relattiva (li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok. B).*

3. *Illi avolja hallset il-kera dovuta mill-1979 sal-2010 imbaghad matul is-snin l-intimata Camilleri ma baqghetx thallas il-kera dovuta minnha lill-esponenti, multo magis lanqas ma hallset l-awmenti applikabbli fuq l-istess skont il-ligi, tant illi hija tinsab prezentement debitrici fil-konfront tal-esponenti ghall-kera kollha dovuta sa mis-sena 2010 u fil-fatt ghadha tinsab hekk debitrici anke wara li l-esponenti procedew fil-konfront taghha permezz ta' ittra ufficjali numru 2602/2015 u wkoll ittra ufficjali 105/2021 mahruga taht l-art. 166A tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili**.*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi permezz ta' dawn l-ittri l-esponenti talbu il-hlas tal-arretrati dovuti b'rizerva ghad-drittijiet taghhom skont il-ligi, inkluz id-dritt li jottjenu l-izgumbrament tal-istess intimata Camilleri mill-fond stante n-non uso u wkoll ir-rizarciment tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-okkupazzjoni taghha (kopja tal-ittri ufficjali msemmija hawn annessi u mmarkati Dok C u D).*

5. *Illi filfatt jirrizulta ulterjorment li l-intimata Camilleri m'ghadhiex taghmel uzu mill-istess hanut in linea mal-kuntratt ta' kera taghha tant illi l-istess fond ilu maghluq ghal diversi snin, minghajr ebda indikjazzjoni ta' xi attivita`, wisq anqas attivita` kummercjali regolari kif mehtieg mil-ligi b'dannu ghall-istess esponenti.*

6. *Illi kif ser jigi pruvat ukoll matul it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimata Camilleri ilha wkoll zmien ma thallas il-licenzja tal-hanut u il-kontijiet taghha tad-dawl u l-ilma tant illi ttiehdu proceduri fil-konfront taghha f'tali rigward ukoll da parti ta' Automated Revenue Management Services Ltd.*

7. *Illi debitament interpellata sabiex tivvaka mill-fond u tirritorna c-cwievet tal-istess lill-esponenti l-istess intimata Camilleri baqghet inadempjenti u sahansitra talbet flus sabiex tivvaka.*

8. *Illi konsegwentement ghas-surreferit huwa car li jezistu l-estremi ghat-terminazzjoni tal-kirja surreferita a tenur tal-art. 1555, 1555A(3) u/jew 1570 tal-**Kodici Civili** u/jew 9(a) u 12 tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghall-konsegwenti zgumbrament tal-intimata Camilleri mill-istess fond.*

9. *Illi ulterjorment, tenut kont tas-surreferit, bl-agir taghha l-intimata Camilleri qed tikkawza danni lill-esponenti rapprezentanti il-valur lokatizzju tal-hanut surreferit bir-rata tas-suq u dana ghaz-zmien kollu li fih hija ilha tirrifjuta li trodd lura l-pussess liberu u vakanti tal-fond lura lill-esponenti sad-data tal-effettiva konsenja tac-cwievet.*

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux :

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija u kwindi a tenur tal-art. 1555, 1555A(3) u/jew 1570 tal-**Kodici Civili** u/jew 9(a) u 12 tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), il-kirja gravanti l-fond maghruf bhala 108/108B fi Strada Merkanti, Valletta ghandha tigi ddikjarata terminata.*

II. *Jordna konsegwentement l-izgumbrament tal-intimata Camilleri mill-fond surreferit entro dak it-terminu qasir u perentorju li joghgbu jimponi dan l-Onorabbli Bord.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi wkoll li l-intimata Lydia Camilleri qed tiddetjeni l-pussess tal-fond surreferit illegament u kwindi hija responsabbli kemm ghall-arretrati ta' kera kollha dovuti minnha u wkoll ghad-danni kagunati bl-agir taghha lill-esponenti.*

IV. *Tillikwida l-arretrati kollha ta' kera dovuti lill-espoenenti u wkoll id-danni sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tal-agir tal-intimata Lydia Camilleri*

V. *Tordna l-hlas tal-kumpens tas-somom likwidati permezz tar-raba' talba mill-intimata Camilleri lill-esponenti.*

Ra d-digriet tiegħu tat-2 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-rikors tal-intimati Ena Drago u Martin Borg tal-21 ta' Novembru 2023[4], fejn dawn talbu, b'senjalazzjoni lejn l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jitqiegħdu bħala rikorrenti u mhux bħala intimati.

Ra r-risposta tal-intimati Ena Drago u Martin Borg imressqa fit-8 ta' April 2024[5].

Ra li l-intimata Lydia Camilleri debitament notifikata naqset milli tressaq risposta formali għal din l-azzjoni jew li tirreġistra dehra fil-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2024[6] meta tressaq l-affidavit tar-rikorrent Dr. Alexander Sceberras Trigona.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2025[7] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Antonella Attard (rappreżentant tal-ARMS) u x-xhieda ulterjuri ta' Dr. Alexander Sceberras Trigona. Dakinhar ġew magħluqa l-provi tar-rikorrenti.

Ra li fis-seduta tal-1 ta' April 2025[8] l-intimati ma ressqux provi u reġgħu ingħataw (is-sidien l-oħra) opportunità.

Ra li fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2025 ma deher ħadd. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 14 u 15 tal-proċess.
[5] Il-Bord qiegħed jifhem li bil-fatt li dawn l-intimati ressqu **risposta** waqt li kien għadu pendenti r-rikors tagħhom li b'hekk huma rrinunzjaw għal dik it-talba.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 36 tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 41 tal-proċess.
[8] A fol 66 tal-proċess.

Ra l-atti proċesswali kollha.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi qabel kull kunsiderazzjoni, kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimata Lydia Camilleri u ċioé l-inkwilina tal-fond, għażlet li ma tressaqx tweġiba formali għall-azzjoni tar-rikorrenti u ċertament, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju, ftit jista' jkun ta' għajnuna għaliha. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibbilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[9], u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimata jagħmel fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[10].

Illi madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-talba tar-rikorrent bis-sempliċi fatt li ma tiġix imressqa kontestazzjoni formali bil-

---

[9] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **<u>Commento al Codice di Procedura Civile Italiano</u>** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata"* – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **<u>Carmelo Bezzina et vs John Portelli et</u>**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti</u>**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: *"B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet."*

[10] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **<u>Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini</u>**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

miktub[11], lil' hemm mill-kitba tal-artikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi wkoll, jeħtieġ li, anke jekk brevement, tiġi trattata l-pożizzjoni tal-intimati l-oħra. Kif ħareġ hawn fuq, inizjalment, dawn l-intimati talbu li jiġu mdaħħla bħala atturi. Madanakollu, pendenti digriet fuq dik it-talba, għażlu li jressqu risposta b'eċċezzjonijiet. Fost dawn l-eċċezzjonijiet, jitolbu prova tat-titolu tar-rikorrenti filwaqt li jiddikjaraw li huma jafu li huma kopropjetarji! Apparti minn hekk jgħidu li m'humiex inkwilini. Peress li jidher li dawn l-intimati ma fehmux għala ġew inklużi f'dawn il-proċeduri utli li jingħad dan li ġej.

Illi huwa llum aċċettat li dan il-Bord ma jistax jiġi mitlub jagħti ġudizzju li jista' jwassal għal mutament ta' lokazzjoni unika jekk mhux bil-parteċipazzjoni tas-sidien kollha[12]. Jekk kompropjetarju ma jkunx irid (għal diversi raġunijiet)

[11] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.* B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015. Dan il-prinċipju ġie ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Emanuel Garzia *et* vs Paul Ellul,** (Rik Nru: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024 (ikkonfermata fl-appell nhar id-9 ta' April 2024) u dik fl-ismijiet **GAP Developments plc vs Philip Maria Nikolaus Sauerborn,** (Rik Nru: 178/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-10 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[12] 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.

jipparteċipa bħala attur f'kawżi bħal dawn[13] allura jkun biżżejjed li dawn jiġu ċitati fil-ġudizzju[14]. Dan dejjem f'każ li t-titolu tal-inkwilin jkun wieħed validu, u mhux fejn jintalab xi żgumbrament minħabba allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu, fejn naturalment ix-xenarju jkun differenti[15]. Dawn il-proċeduri jridu, apparti ħlas ta' kera, ix-xoljiment tal-lokazzjoni għar-raġunijiet indikati fir-rikors promotur. Kieku r-rikorrenti ma pproċedewx b'dan il-mod, dan seta' jkun fatali għall-

---

[13] 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.*"

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

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

azzjoni minnhom promossa[16]. Baqa' misteru l-għala mbagħad f'eċċezzjoni minnhom dawn l-intimati jgħidu li qegħdin jopponu għal dawn it-talbiet għaliex, kif jirriżulta mir-riproduzzjoni tal-proċess ġudizzjarju hawn fuq magħmul, dawn l-intimati abdikaw mir-responsabbiltà li jipprovaw il-pożizzjoni tagħhom[17] u jidher li abbandunaw dan il-litiġju.

Illi biex ikun ingħad kollox, ftit tinftiehem l-ewwel eċċezzjoni tagħhom dwar il-ħtieġa tat-titolu tar-rikorrenti l-oħra meta huma stess jgħidu fir-rikors tal-21 ta' Novembru 2023, li huma titolari tal-fond **flimkien mar-rikorrenti**. Issa, għad li dak li sejjer issa jiġi hawn deċiż jista' jkun ta' benefiċċju għal dawn l-intimati (jekk tingħata dikjarazzjoni ta' żgumbrament u jispiċċaw b'fond battal minn inkwilinat), il-Bord isib, propju minħabba l-atteġġjament proċesswali tagħhom kif diġà espress, li dawn għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom.

Illi għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tagħhom sejrin jiġu miċħuda.

Mertu – Żgumbrament.

Illi dwar il-mertu ftit hemm xi tgħid, għaliex il-provi tar-rikorrenti ma ġewx kontradetti. Jirriżulta li l-intimata inkwilina Lydia Camilleri ilha snin ma topera

[16] Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Camenzuli *noe et* vs Charles Gravina,** (Rik Nru: 166/2017) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' April 2025 (mhux appellata).

[17] Terġa ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul *et* vs Modern Crown Stoppers Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Novembru, 2003. Hemmhekk ġie mtenni wkoll ir-raġunament tas-sentenza raġunat hekk: *"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 ilkunsens kien ikun jista' jiffrustra u jipparalizza l-ezercizzju tad-drittijiet tieghu. Izda meta dak il-kunsens jonqos, m'hemm xejn li jista' jimpedixxi ccitazzjoni fil-kawza, u din mhiex haga li l-komproprjetarji recitenti jew traskurati jistghu jinjoraw jew jimpedixxu"".*

dan il-fond u li tħallas il-kera relattiva. Irriżulta wkoll li l-istess intimata naqset għal diversi snin ma tħallas għas-servizz ta' dawl u ilma (jidher li ma sar l-ebda ħlas mis-sena 2000 l'hawn). Inċidentalment, dan l-aħħar servizz juri li l-kontijiet baqgħu telgħin minħabba l-kera u mhux il-konsum u li s-soċjetà ARMS kellha tniedi proċeduri dwar dan il-kreditu.

Illi għalhekk it-terminazzjoni tal-kirja tirriżulta ampjament ġustifikata, għad li l-Bord jiċċara li dan m'huwiex qiegħed jiġi deċiż fuq il-bażi tal-artikoli msemmija mir-rikorrenti konċernanti il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda dawk indikati minnhom li jemerġu mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kirja kienet u baqgħat regolata b'dik il-liġi[18].

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-likwidazzjoni u hawnhekk il-Bord jistqarr li kien jippretendi ftit iktar attenzjoni mir-rikorrenti dwar l-ammonti reklamati. Mix-xhieda irriżulta li l-kera li kienet titħallas kienet fl-ammont ta' €116.47ċ fis-sena. Ħareġ ukoll lir-rikorrenti għandhom favurihom ukoll titolu eżekuttiv akkwistat permezz ta' ittra maħruġa skond l-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta għas-somma ta' €2592.99ċ rappreżentanti kirjiet mis-sena 2011 sas-sena 2021. Madanakollu, l-Bord ma ngħatalux prova dwar kif dawn inħadmu. Hawnhekk għandha tinfetaħ parentensi żgħira.

Illi għal dan il-Bord, it-titolu eżekuttiv ottjenut diġà mir-rikorrenti b'dik l-ittra uffiċjali, ma jfissirx li huma mxekkla li issa jingħataw dak l-ammont bid-deċiżjoni tal-lum. Tassew dak it-titolu eżekuttiv ma nħariġx bis-saħħa ta' sentenza u għalhekk ma jinkorporax fih il-prinċipju tal-ġudikat. Mill-atti ma jirriżultax ukoll li dak it-titolu eżekuttiv għadda mill-għarbiel tal-proċedura

[18] Ara artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikoli 1555, 1555A(3) u 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet m'humiex imsemmija. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pisani *et* vs Mario Rolé *et*,** (App Ċiv Nru: 15/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-4 ta' Ottubru 2019.

kontemplata fl-artikolu 166A(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Kieku kien hekk, il-Bord kien isib li dak l-ammont ma jistax jerġa jingħata issa, għaliex hemmhekk kienet tidħol fix-xena il-kwistjoni tar-*res judcata*[19].

Illi għalhekk dak l-ammont qiegħed jiġi wkoll ikkunsidrat hawnhekk, għad li dan il-Bord jerġa jgħid li ma ngħatalux tagħrif kif ir-rikorrenti wasslu għal dak l-ammont. Skond l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (għaliex din hija kirja kummerċjali), il-kera kellha, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor, mis-sena 2010 sas-sena 2013 togħla kull sena bi ħmistax fil-mija. Imbagħad iż-żieda tkun fl-ammont ta' 5%. Skond il-Bord allura, il-kera kellha tiġi riveduta hekk:

2010	€133.94
2011	€154.03
2012	€177.13
2013	€203.70
2014	€213.89
2015	€224.58
2016	€235.81
2017	€247.60
2018	€259.98
2019	€272.98
2020	€286.63
2021	€300.96
2022	€316.01
2023	€331.81
2024	€348.40
2025	€365.82

[19] F'dan ir-rigward issir ampja referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Limited *et,*** (App Ċiv Nru: 993/2019/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-1 ta' Awwissu 2023 fejn ingħad hekk: *"Għalhekk, din il-Qorti ttenni illi meta jingħata provvediment f'azzjoni fit-termini tal-Artikolu 166A (5) tal-Kap. 12, u jkollu l-karatteristiċi kollha ta' sentenza, dan il-provvediment ikun ekwivalenti għal sentenza, bilkonsegwenza li jkun jista' jiġi appellat u, fiċ-ċirkostanzi xierqa, dwar provvediment bħal dak tista' titqajjem l-eċċezzjoni ta' res judicata."*

Illi b'din l-aritmetika, dak mitlub bl-ittra uffiċjali jiġi inqas milli dak li effetivament kien dovut, iżda ġaladarba jeżisti dak it-titolu, il-Bord issa ma jista' jagħmel xejn u sejjer jistrieħ fuq dak il-valur. Apparti allura dak dovut sas-sena 2021 (kopert diġà b'dik l-ittra), irid jiżdied dak l-ammont dovut għas-snin 2022, 2023, 2024 u 2025.

Illi b'hekk jiġi lit-total dovut huwa €2,592.99ċ[20] miżjud bl-ammont ta' €1362 rappreżentanti l-kirjiet tas-snin bejn 2022 u 2025.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Ena Drago u Martin Borg Nicolas Virtu.
2) Jilqa' l-ewwel talba limitatament sa fejn din hija mibnija fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddikjara l-kirja relattiva bħala waħda terminata.
3) Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-intimata Camilleri tiżgombra u tħalli l-pussess liberu u battal tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimata Lydia Camilleri tħallas lir-rikorrenti[21] l-ammont globali ta' €3,954.99ċ, bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' €2,592.99ċ mill-15 ta' Frar 2021[22] sad-data tal-pagament effettiv u bl-imgħax legali fuq l-ammont rimanenti ta' €1,362 mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

[20] Ammont imsemmi fl-ittra uffiċjali (reża eżekuttiva) a fol 9 u 10 tal-proċess.
[21] Fis-sehem tagħhom.
[22] Data tat-timbru tal-ittra uffiċjali magħmula ai termini tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta a tergo ta' fol 10 tal-proċess. (id-data eżatta tan-notifika ma tirriżultax b'mod ċar).

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-intimata Lydia Camilleri jitħallsu mill-istess Lydia Camilleri. L-ispejjeż ta' Ena Drago u Martin Borg Nicola Virtu jitħallsu minnhom stess fid-dawl tar-raġunament hawn fuq mogħti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur