BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 732/2021 LC

JOHN MARY SIVE JAMES CIAPPARA (K.I. 250759M)
JOSEPHINE CIAPPARA (K.I. 0136758M)

VS

JOSEPH SPITERI (K.I. 0325874M)

Illum, 12 ta’ Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat ta’ John Mary sive James Ciappara (K.I. 250759M) u Josephine Ciappara (K.I. 0136758M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jilqa’ it-talbiet tar-rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. Jiddikjara li l-kirja kummerċjali tal-fond ‘Linda’, Triq l-Għajn, Mrieħel ġiet terminata fit-30 ta’ Settembru 2021 u/jew data verjuri.

3. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pusses tal-fond ‘Linda’, Triq l-Għajn, Mrieħel u jordna lill-intimat sabiex jiżgumbra

mill-fond u jrodd il-pusses battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, u b’riżerva għad-drittijiet kollha tar-rikorrenti inkluż għad-danni u telf ta’ qliegħ għall-okkupazzjoni tal-intimat tal-fond wara t-30 ta’ Settembru 2021 u/jew data verjuri.

Ra illi fis-seduta tad-9 ta’ Diċembru 2021, dan il-Bord wara li ra l-Artikolu 16(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u wara li sema’ lill-intimat, sab illi l-intimat għandu prima facie difiża x’jagħti u b’hekk awtorizza lill-istess intimat sabiex jippreżenta r-risposta tiegħu.

Ra r-risposta ta’ Joseph Spiteri (K.I. 0325874M) tad-9 ta’ Diċembru 2021, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) Illi fl-ewwel lok u preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta’ mertu tal-azzjoni u/jew il-*locus standi* tagħhom f’tali proċeduri; (ii) fit-tieni lok m’huwiex minnu dak dikjarat mir-rikorrenti li z-ziju tal-intimat daħal fil-fond u beda jikri l-istess “lejn l-aħħar tas-snin 1990 jew bidu 2000”. Fil-fatt, u kif ir-rikorrenti għandhom ikun jafu ben tajjeb, iz-ziju tal-esponenti beda jikri dan il-fond ferm qabel iż-żmien ġenerikament indikat minnhom u b’mod partikolari saħansitra ferm qabel l-1 ta’ Ġunju tas-sena 1995. Dwar dan jista’ u ser jixhed ukoll l-istess ziju tal-esponenti Lino Spiteri. Għaldaqstant hija għal kollox inveritiera tali aserzjoni; (iii) fit-tielet lok lanqas m’huwa korrett dak dikjarat mir-rikorrenti fir-raba’ paragrafu tar-rikors tagħhom u ċioe’ li l-kirja odjerna daħħlet fis-seħħ wara l-1 ta’ Ġunju, 1995 u mhijiex protetta. Il-kirja odjerna fil-fatt bdiet qabel tali data u fil-fatt hija protetta tant illi baqgħet tiġġedded regolarment minn sena għall-oħra skont il-liġi; (iv) fir-raba’ lok, lanqas m’huwa preċiż dak li jgħidu l-esponenti li huwa ġie assenjat il-kirja lejn l-aħħar tas-snin 2000. Fil-fatt l-esponenti daħal fil-fond u beda jopera l-istess inizjalment flimkien ma’ zijuh ferm qabel din id-data u mbagħad kompla jeżerċita l-kummerċ waħdu

mill-istess fond bi qbil mal-istess rikorrenti abbażi tal-istess kirja ferm qabel is-sena 2008 kif ser jirriżulta mill-provi. Il-kera kienet baqgħet tiġi aċċettata regolarment mir-rikorrenti minn sena għal sena. Fil-fatt ir-rikorrenti qatt qabel dawn il-proċeduri ma ta l-kongendo tiegħu lill-esponenti u fil-fatt il-kirja ipprorogat ruħha f'isem l-esponenti għad għandu d-dritt illi jokkupa l-istess fond mikri lilu a tenur tal-art. 1531I tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi għad-definizzjoni ta' inkwilin liema definizzjoni allura tinkludi lill-istess esponenti; (v) għaldaqstant huwa ċar li, tenut kont tan-natura tal-kera din mhijiex terminata imma effettivament it-terminazzjoni tagħha tinsab regolata wkoll mill-art. 1531I tal-Kodiċi Ċivili; (vi) illi għalhekk ukoll lanqas ma jeżistu raġunijiet li jiġġustifikaw it-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond qabel it-terminu tagħha skont il-liġi; (vii) illi għar-raġunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur u (viii) illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra fir-raba' lok jispetta lill-attur

Sema' x-xhieda prodotti.

Ra l-atti proċeswali kollha.

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkonsidra,

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-propjeta' mertu tal-azzjoni u/jew il-*locus standi* tagħhom f'tali proċeduri.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' akkwist tat-18 ta' April tas-sena 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, ir-rikorrent John Mary *sive* Jimmy

[1] Dok. 'JM 1' a fol. 6 tal-atti proċesswali.

Ciappara xtara l-plot numru erbgħa u sittin (64) formanti parti mill-art imsejjħa 'il-Ħotba tal-Imrieħel' fil-kontrada tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi. Fl-affidavit[2] tiegħu, ir-rikorrenti John Mary *sive* James Ciappara jispjega illi dan il-plot kien ġie akwistat minnu matul iż-żwieġ tiegħu mar-rikorrenti Josephine Ciappara, u jikkonferma ulterjorment, illi fuq l-istess art huwa kien żviluppa garaxx bl-isem "Rodiannewife" li kien ġie mibjugħ lil terzi, filwaqt li fuq dan l-istess garaxx, huwa kien bena l-fond bl-isem "Linda", Triq il-Għajn, Mrieħel. L-istess rikorrent, jikkonferma bil-ġurament fl-istess affidavit illi tali fond għadu jappartjeni lilu u lil martu. Ulterjorment, ir-rikorrenti preżentaw ukoll kopja taċ-ċedola[3] li iġġib numru 2781/21 fl-ismijiet Joseph Spiteri (KI 325874M) vs John Mary sive Jimmy Ciappara, filwaqt li l-intimat preżenta wkoll għadd ta' riċevuti fir-rigwrad tal-iskadenzi tal-kera mis-sena elfejn u tnax 'il quddiem, liem riċevuti huma kollha iffirmati mir-rikorrent Jimmy Ciappara.

Illi, ulterjorment, l-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jindika illi r-rikorrenti ressqu prova tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant u fid-dawl tal-istess, l-ewwel eċċezzjoni imressqa mill-intimat qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkonsidra

Illi mhuwiex kkontestat illi l-kirja mertu dawn il-proċeduri hija waħda ta' natura kummerċjali, u jidher li mill-provi imressqa miż-żewġ partijiet, hemm qbil illi meta saret il-kirja ma ġie iffirmat l-ebda ftehim. Ir-rikorrenti John Mary sive James Ciappara jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kera bil-miktub, la ma' Lino (Emanuel) Spiteri (iz-ziju tal-intimat) u lanqas ma'

[2] Dok. 'JM 0' a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. 'JM 3' a fol. 11 tal-atti proċesswali.

Joseph Spiteri.[4] Dan il-fatt huwa kkonfermat minn Emmanuel Spiteri[5] meta fl-affidavit tiegħu huwa jixhed li huwa ma jidhirlux li l-partijiet iffirmaw kuntratt imma kien sar ktieb tal-kera.

Ikkonsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-kontestazzjoni primarji huma jekk il-(i) kirja odjerna hijiex waħda li inbdiet qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, u konsegwentement jekk hijiex kirja protetta o meno u (ii) jekk l-intimat Joseph Spiteri igawdix mid-definizzjoni ta’ kerrej ai termini tal-istess liġi.

Illi l-artikolu relevanti għar-risolviment tal-vertenza huwa l-Artikolu 1531I tal-Kap 16, liema artikolu flimkien ma’ oħrajn, ġie introdott permezz tal-Att Nru X tas-sena 2009. L-intimat fir-risposta tiegħu propju jinvoka dan l-artikolu fir-risposta tiegħu. L-Artikolu 1531I tal-Kap 16 jistipola illi:

> **1531I**. Fil-każ ta’ fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta’ Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b’titolu validu ta’ kera fl-1 ta’ Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta’ kuġini inklussivament:
>
> Iżda l-kera ta’ fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta’Ġunju, 1995 għandu f’kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena lijibdew jgħaddu mill-1 ta’ Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta’ kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta’ Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta’ Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f’dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 u li jibqa’ jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal

[4] Dok. ‘JM0’, Affidavit ta’ John Mary sive James Ciappara, para. 6 a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. ‘ES’, Affidavit ta’ Emanuel Spiteri, para. 3 a fol. 91 tal-atti proċesswali.

żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

Ikkonsidra

Ir-rikorrenti John Mary *sive* James Ciappara fir-rikors ġuramentat jikkonferma illi l-fond *de quo* kien qabel mikri a favur taz-ziju tal-intimat u ċioe' Lino Spiteri lejn l-aħħar tas-snin 1990 jew bidu 2000, u sussegwentement versu l-aħħar tas-snin 2000 l-imsemmi Lino Spiteri assenja din il-kirja favur l-intimat neputi tiegħu Joseph Spiteri. Mill-banda l-oħra, il-pożizzjoni tal-intimat hija li l-kirja odjerna inbdiet minn zijuh ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, filwaqt li huwa daħal fil-fond u beda jopera l-istess fond flimkien ma' zijuh ferm qabel l-aħħar tas-snin 2000, u huwa kompla jeżerċita l-kummerċ waħdu mill-istess fond bi qbil mar-rikorrenti ferm qabel is-sena 2008.

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Maria Anna sive Myriam Frendo et *Vs Joseph Pace*,**[6] sabiex japplika l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja għandha tkun ta' fond kummerċjali u l-kuntratt ikun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Il-Bord huwa rijinfaċjat b'verżjonijiet dijametrikament opposti. Tul il-proċeduri, ir-rikorrenti xehdu illi għalkemm ma jiftakrux eżatt id-data meta inbdiet il-lokazzjoni, huma jinsabu ċerti li din inbdiet wara l-1 ta' Ġunju 1995. Ir-rikorrenti John Mary *sive* James Ciappara jixhed[7] illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil ċertu Pinu Bonello, għall-skopijiet kummerċjali, liema lokazzjoni kienet ġiet terminata għall-aħħar tas-snin disgħin u/jew madwar il-bidu tas-snin elfejn, hekk kif l-imsemmi Pinu Bonello kien ivvaka mill-fond u radd lura ċ-ċwievet lilhom. L-istess rikorrenti jixhed ulterjorment illi dan il-fond, kien għamel xi żmien vakanti, qabel ma imbgħad sar ftehim maz-ziju tal-

[6] **Maria Anna sive Myriam Frendo et vs Joseph Pace,** Qorti tal-Appell, (Kompetenza Inferjuri) 20 ta' Novembru, 2017 (App Nru: 22/2016)
[7] Affidavit ta' John Mary sive James Ciappara a fol. 27 tal-atti proċesswali.

intimat, Lino Spiteri. Ir-rikorrenti Josephine Ciappara tixhed illi iz-ziju tal-intimat beda jikri l-fond mertu dawn il-proċeduri '*għal late nintees, xi nintey eight, nintey nine*'[8]. L-istess rikorrenti Josephine Ciappara, waqt id-deposizzjoni tagħha, tixhed li meta binha kien beda l-iskola sekondarja, u għalhekk '*wara n-nintey eight, ninety nine'* l-istess rikorrenti kienu ordnaw xkaffa mingħand iz-ziju tal-intimat, u f'dan il-perjodu l-imsemmi Lino Spiteri '*kien bidu bidu bidu*'. Ir-rikorrenti Josephine Ciappara tixhed illi l-ktieb tal-kera ġie kkonvertit f'isem l-intimat Joseph Spiteri għal ħabta tas-sena elfejn. Ir-rikorent John Mary sive James Ciappara jixhed ulterjorment illi huma qatt ma kellhom fil-pusess tagħhom il-ktieb tal-kera, għaliex il-prassi tal-partijiet qatt ma kienet li huma jżommu l-kotba tal-kera iżda li huwa sempliċiment jiffirma fuq il-ktieb tal-kera li kien iżomm Lino Spiteri.

Mill-banda l-oħra, l-intimat Joseph Spiteri fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2022, jixhed illi zijuh Emanuel Spiteri beda jikri l-fond fis-'*sena nintey four (94)*' filwaqt li huwa daħal fil-ġestjoni tan-negozju miegħu fis-'*sena nintey eight (98)*'[9]. L-istess intimat jixhed illi sussegwentement u fis-sena 2007, il-kera saret f'ismu, tant li beda jitniżżel ismu fuq il-ktieb tal-kera, minflok dak ta' zijuh. Fir-rigward ta' riċevuti ta' ħlas tal-kera fir-rigward għal perjodu qabel is-sena 2012, stante illi dak li preżenta l-intimat, huma fir-rigward ta' skadenzi mis-sena 2012 'il quddiem, l-intimat iwieġeb illi jassumi li dan ġie miżmum mis-sid għax qatt ma ġie rritornat lura.

Ikkonsidra

Fid-dawl ta' verżjonijiet konflinġenti, dan il-Bord se jżomm quddiem għajnejh dak magħllem mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fis-sentenza Appell Ċivili numru 29/20/1 seduta tas-26 ta' Jannar 2022, fl-ismijiet

[8] Xhieda ta' Josephine Ciappara, fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2022.
[9] Traskrizzjoni tax-xhieda a fol. 65 tal-atti proċesswali.

Charlayne Josephine Mintoff vs Jason George Mintoff ***et***[10] fejn ingħad:

> "*Fejn il-konvenut jiddefendi ruħu kontra l-pretensjonijiet attriċi mhux biss billi jopponi dawn it-talbiet, iżda billi jagħti verżjoni fattwali kontrastanti għal dik attriċi, il-Qorti trid tevalwa liema verżjoni hi l-aktar kredibbli fuq bilanċ ta' probabilita`.*"

Il-Bord evalwa d-dokumenti preżentati mill-intimat, senjatament id-dokumentazzjoni esebita mal-affidavit[11] ta' Emanuel Spiteri, liema dokumenti filwaqt li jikkonfermaw illi l-imsemmi Emanuel Spiteri kien jiġġestixxi is-sengħa ta' mastrudaxxa, l-istess dokumenti ma jikkonfermawx illi tali ġestjoni fis-snin li hemm indikati fl-istess dokumenti, kienet qed issir mill-fond propjeta' tar-rikorrenti.

Il-Bord jinnota wkoll illi l-intimat jagħmel referenza għal diversi ċirkostanzi in sostenn tat-teżi tiegħu, bħal referenza dwar il-ġestjoni tax-xogħol ta' zijuh u tiegħu mill-fond in kwistjoni, il-fatt li zijuh irtira mix-xogħol u l-installazzjoni tad-dawl *threephase* fil-fond mertu dawn il-proċeduri, liema ċirkostanzi setgħu faċilment jixħtu dawl fuq il-perjodu li seħħew, partikularment jekk jippreċedu l-1 ta' Ġunju 1995. Illi dan ma sarx, u dak li għandu quddiemu l-Bord huma riċevuti ta' ħlas ta' kirjiet illi ċertament ma jikonfermawx li l-kirja odjerna inbidet qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995 jew li l-intimat Joseph Spiteri kien qiegħed jokkupa l-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008.

Għaldaqstant, dan il-Bord iqis illi t-teżi tar-rikorrenti hija aktar verosimili fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u l-provi kollha miġjuba mill-Partijiet. Għalhekk, il-Bord iqis li l-kirja odjerna m' hijiex

---

[10] **Charlayne Josephine Mintoff vs Jason George Mintoff u Louis Mintoff**, Qorti tal-Appell, 26 ta' Jannar 2022, (App. Ċiv. Nrru 29/20/1).
[11] Dok. 'ES' a fol. 91 tal-atti proċesswali.

waħda protetta u dan għaliex ma jirriżultax li nbdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għaldaqstant, l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex applikabbli għal każ in eżami.

Ikkonsidra

Illi r-rikorrenti isostnu illi bis-saħħa ta' ittra legali[12], datata il-5 ta' Ottubru, 2021, l-intimat ġie interpellat sabiex jivvaka u jiżgombra mill-fond, stante illi l-kirja ġiet terminata b'effett mit-30 ta' Settembru 2021.

Għalkemm, il-Bord jinnota illi ma tresqet l-ebda prova illi tikkonferma illi l-intimat kien ġie fil-fatt debitament interpellat b'tali ittra legali, il-fatt li l-intimat iddepożita il-kera għall-iskadenza mill-1 ta' Ottubru 2021 sal-31 ta' Marzu 2022 jikkonferma illi huwa kien ben mgħarraf dwar il-pożizzjoni tar-rikorrenti.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi din ġiet miċħuda fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2021.

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara illi l-kera kummerċjali tal-fond 'Linda', Triq l-Għajn, Mrieħel ġiet terminata fit-30 ta' Settembru 2021.

[12] Dok 'JM 2' a fol. 10 tal-atti proċesswali.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond ‘Linda”, Triq l-Għajn, Mrieħel, u jordna lill-intimat sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta’ din is-sentenza jiżgombra mill-fond u jrodd il-pussess battal tal-fond lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur