BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

George Camenzuli (K.I. 96357M);
Emma Camenzuli (K.I. 52134M) f'isimha proprio u f'isem u ghan-nom ta' bintha assenti Maria Camenzuli (K.I. 210864M) kif debitament awtorizzata skond prokura tas-16 ta' Ottubru 2017, "Dok. X" hawn anness;
Perit Althea Camenzuli (K.I. 561062M);

Isabelle Attard (K.I. 71666M)

vs

Manweli sive Emanuel Fenech (K.I. 0286939M)

Rikors Numru: 939/2022JM

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] bil-Procedura Sommarja ta' George Camenzuli et, ippreżentat fit-28 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat **'Springfield', Fl 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera**, u dan in kwantu ghal 9 minn 16-il parti indiviza proprjetà ta' George Camenzuli; 4 minn 16-il parti indiviza proprjetà ta' Emma Camenzuli; u parti minn sittax-il parti indiviza kull wahda l-ahwa Perit Althea Camenzuli, Maria Camenzuli u Isabelle Attard.
2. Illi l-fond in kwistjoni kien gie mibni minn certu Jacob *sive* James sive Gakbu u Paul ahwa Camenzuli, dan tal-ahhar matul it-tieni zwieg tieghu mar-rikorrenti Emma Camenzuli, fuq plot li huma kienu xtraw minghand il-Perit Lawrence Gatt per forza ta' att pubbliku ppublikat minn Nutar Dottor George Bonello Du Puis fil-25 ta' Novembru 1968, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument A"***.
3. Illi l-imsemmi Paul Camenzuli, li kien proprjetarju ta' nofs indiviz mill-fond *de quo*, miet fil-15 ta' Dicembru 1986, u in forza tat-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tat-8 ta' Lulju 1983, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument B"*** huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lill-ibnu (mill-ewwel zwieg tieghu ma' Giorgina nee Bonello) lir-rikorrenti George Camenzuli, u lill-uliedu mit-tieni zwieg tieghu mar-rikorrenti Emma

[1] Fol. 1 sa 6

Camenzuli u cioe r-rikorrenti Althea, Maria u Isabelle ahwa Camenzuli, fi kwoti ndaqs bejniethom.

4. Illi l-wirt tal-imsemmi Paul Camenzuli gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond Denunzja Nru. 242/87 li giet sottomessa fis-27 ta' Jannar 1987, kif jirrizulta minn kopja tal-istess li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument C"***.

5. Illi huh Jacob *sive* James sive Gakbu Camenzuli, li kien proprjetarju tan-nofs indiviz l-iehor mill-fond *de quo*, miet fis-17 ta' Lulju 1991, u sehemu mill-fond de quo ddevolva fuq ohtu Maria Camenzuli kif jirrizulta mill-ahhar testment tieghu tas-7 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument D"***.

6. Illi Maria Camenzuli mietet fl-24 ta' Jannar 1995 u s-sehem ta' nofs indiviz mill-fond *de quo* li hija kienet wirtet minghand huha Jacob Camenzuli ddevolva fuq neputiha r-rikorrenti George Camenzuli, u dan skond l-ahhar testment taghha tas-7 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument E".***

7. Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Camenzuli gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tal-21 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument F".***

8. Illi l-intimat Manweli sive Emanuel Fenech jippretendi li huwa ghandu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa ghall-fond in kwistjoni abbazi tal-Att XXIII tal-1979.

9. Illi originarjament l-kera pagabbli kienet ta' Lm130.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur, liema kera a tenur tal-Ligi matul is-snin awmentat skond id-disposizzjonijiet tal-XXIII tal-1979 u bdiet tithallas bir-rata ta' Lm400.00 fis-sena, liema kera skond l-Att X tal-2009 kellha tkompli tigi awmentata darba kull tlett snin skond l-indici tal-inflazzjoni, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2013, liema awmenti pero' mhux talli qatt ma thallsu talli ghal numru ta' snin ma kienet qed tithallas l'ebda kera da parti tal-intimat Fenech, kif jirrizulta minn kopja ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-16 ta' Marzu 2016, Appell Nru. 46/08AE fl-ismijiet George Camenzuli et vs Emanuel Fenech, skond ***"Dokument G"*** hawn anness.

10. Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 199/2019 RGM fl-ismijiet "George Camenzuli et vs Avukat tal-Istat et" deciza fil-15 ta' Lulju 2021, il-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kkundannat lill-Avukat tal-Istat ihallas id-dannu ta' EURO 47,500 hawn anness u mmarkata ***"Dokument H".***

11. Illi b'rikors quddiem il-Bord tal-Kera, numru 222/2019 MV fl-ismijiet "George Camenzuli et vs Manweli sive Emanuel Fenech" deciza fit-12 ta' Lulju 2022 il-Bord ikkundanna lill-intimat Manweli Fenech

ihallas kera ta' EURO 3,900 mid-data tas-sentenza, hawn annessa u mmarkata ***"Dokument I".***

12. Illi b'ittra tat-28 ta' Lulju 2017, ir-rikorrenti kienu talbu lill-intimat biex ihallas il-kera arrettrata li kienet ghadha dovuta sa dak iz-zmien u li minkejja dan, baqghet ma thallsitx liema kopja qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "***Dokument J".***

13. Illi b'ittra legali tat-3 ta' Awissu 2022 hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument K"*** ir-rikorrenti talbu l-hlas bilancjali ta' EURO 12,288 ossija l-kera arrettrata mis-sena 2014 sas-sentenza tat-12ta' Lulju 2022 deciza mill-Bord tal-kera, ***"Dokument I"*** fil-process kif ukoll l-awment fil-kera a tenur ta' l-istess sentenza.

14. Illi minkejja dan, l-intimat baqa' inadempjenti u ghadu ma hallasx l-ebda kera minkejja li gie interpellat li jaghmel dan ghal aktar minn darbtejn bl-ittri hawn fuq riferiti oltre komunikazzjoni wkoll b'ittri ohra li gew imhollija fil-letter box tieghu.

15. Illi minkejja dan huwa ghadu ma hallas xejn minn dan l-ammont li gie iffissat b'sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord u dan b'mod abbusiv fil-konfront tar-sidien rikorrenti.

16. Illi in oltre, waqt it-trattazzjoni tal-kawzi surreferiti l-istess intimat Fenech ma hallasx centezmu f'kera u lanqas pproceda sabiex se mai jiddepozita l-istess ammonti fic-cedolarju ta' din il-Qorti u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet da parte tar-rikorrenti.

17. Illli s-sidien rikorrenti ghalhekk tilfu introjtu ta' kera ta' kwazi 9 snin ghaliex l-intimat Fenech baqa inadempjenti fil-konfront tad-diversi talbiet taghhom sabiex jhallas l-kera skont il-ligi ai termini tal-Att X tat-2009 u sussegwentement l-kera iffisata minn dan l-Onorabbli Bord.

18. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat terminat l-kirja stante li l-intimat m'huwiex qed jhallas kera dovuta jibqa' jokkupa l-fond **Springfield, Flat 1, Triq l-Ghollieq, Santa Venera** u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni gialdarba huwa mhux qed jhallas l-kera dovuta.

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat Manweli sive Emanuel Fenech ma jistax jibqa' in okkupazzjoni tal-fond **Springfield, Flat 1, Triq l-Ghollieq, Santa Venera**, proprjeta' tar-rikorrenti.

II. **Jikkundanna** lill-intimat Manweli sive Emanuel Fenech jizgombra mill-fond **Springfield, Flat 1, Triq l-Ghollieq, Santa Venera**, u fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.

III. **Tikkundanna** lill-intimat Manweli sive Emanuel Fenech ihallas il-kera arrettrata kollha mis-sena 2014 sal-11 ta' Lulju 2023 fl-ammont ta' EURO 12,288 oltre l-imghax legali mit-12 ta' Lulju 2022 rapprezentanti kera arrettrata tal-fond **Springfield, Flat 1, Triq l-Ghollieq, Santa Venera.**

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra legali tat-3 ta' Awissu 2022 u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ta' danni kontra l-intimat Fenech.

Ra li l-intimat Manweli sive Emanuel Fenech debitament notifikat baqa' ma deherx u lanqas ipprezenta nota..
Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi l-intimat gie notifikat bil-kawza skond il-Ligi.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlobu illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t- talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal- fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll

jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l- intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad- dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar- rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l- kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh, **ma deherx** ghas-seduta tallum.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond **Springfield', Fl 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera** bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni ossia **Springfield', Fl 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera** u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahrejn mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Il-Bord jikkundanna ukoll lill-imputat Manweli sive Emanuel Fenech ihallas il-kera arrettrata kollha mis-sena 2014 sal-11 ta' Lulju 2023 fl-ammont ta' EURO 12,288 oltre l-imghax legali mit-12 ta' Lulju 2022 rapprezentanti kera arrettrata tal-fond Springfield, Flat 1, Triq l-Ghollieq, Santa Venera.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur