BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 23 ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 183/2020

Carmelo Camilleri (K.I. Nru: 870644M),
Maria Dolores Gatt (K.I. Nru: 0636430M),
Emanuela Camilleri (K.I. Nru: 0156839M),
Nazzarena Tonna (K.I. Nru: 0013636M);
Victor Camilleri (K.I. Nru: 0410966M),
Louis Camilleri (K.I. Nru: 0329260M),
Salvu Camilleri (K.I. Nru: 0745558M),
Mary Cauchi (K.I. Nru: 0744957M),
Roberta Camilleri (K.I. Nru: 0248093M),
Laura Camilleri (K.I. Nru: 0150995M);
Gaetano Zammit (K.I. Nru: 0316258M); u
David Tonna (K.I. Nru: 0143068M)

vs

Joseph Camilleri (K.I. Nru: 407769M), Paul Camilleri (K.I. Nru: 38265M),
u Salvu Camilleri (K.I. Nru: 596757M),
Charles Camilleri (K.I. Nru: 125859M), u
Victoria Agius (K.I. Nru: 510860M),
Għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-30 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

ILLI r-rikorrenti u l-intimati f'din il-kawża huma lkoll komproprjetarji ta' fond konsistenti f'dar bl-indirizz 33/35, Triq Iż-Żenqa, Naxxar.

ILLI inoltre l-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri huma wkoll inkwilini tal-istess fond, u l-kirja hija suppost waħda residenzjali.

Illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri titħallas mill-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri, f'Ġunju jew Lulju ta' kull sena.

ILLI fattwalment l-intimati u suppost kerrejja Joseph u Paul Camilleri ma jirrisjedux fil-fond mertu ta' din il-proċedura, li hu mikri lilkom u dan minkejja li l-istess fond huwa hekk mikri bi skop residenzjali; filwaqt illi jgħixu f'għalqa li tinsab is-Salini.

ILLI r-rikorrenti interpellaw lill-intimati permezz ta' Ittra Uffiċjali Nru: 2771/2020 għar-radd lura tal-pussess tal-fond proprjetà tagħhom iżda minkejja interpellati huma baqgħu inadempjenti.

ILLI r-rikorrenti inġustament qed jiċċaħdu minn dik li hija proprjetà tagħhom peress illi l-istess proprjetà ma tintużax bħala residenza u l-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri, jgħixu band' oħra u mhux fid-dar proprjetà tal-esponenti.

ILLI jeżistu l-elementi kollha msemmija mill-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex it-talbiet tal-esponenti jiġu deċiżi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża billi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimati mgħandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu kontra t-talbiet kif hawn dedotti.

ILLI l-fatti kollha hawn dikjarati huma magħrufa mir-rikorrenti kollha, u ser ikunu qed jiġu provati tul din il-kawża.

ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li għar-raġunijiet premessi, dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

i. *Jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża skond it-talbiet rikorrenti u bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 16A et seq tal- Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii. *Jiddikjara illi l-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri ma esegwixxewx il-kondizzjonijiet tal-kiri tal-fond konsistenti f'dar bl-indirizz: 33/35, Triq Iż-Żenqa, li tinsab ġewwa n-Naxxar u użaw xort'oħra l-istess fond milli għall-iskop li għalih ġie lilhom mikri, u dan bi ksur ta' Artikolu 9(a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

iii. *Jordna lill-intimati Joseph u Paul Camilleri sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, jiżgombraw mill-fond bl-indirizz 33/35,*

Triq Iż-Żenqa, Naxxar u jirritornaw il-pussess tal-istess lill-esponenti li bħalhom huma komproprjetarji tal-istess fond.

Bl-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali interpellatorja (Numru: 2771/2020) kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra illi in vista li r-rikorrenti pproċedew b'azzjoni ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta appunta l-kawża għas-smigħ għas-seduta tad-9 ta' Novembru 2020;

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2020, l-intimati talbu li jiġu awtorizzati jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi fl-istess seduta l-intimati ngħataw il-fakolta` li jippreżentaw risposta stante li ppruvaw *prima facie* li għandhom difiża x'jagħtu;

Ra r-risposta ta' l-intimati ippreżentata fil-25 ta' Novembru 2020, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

***ILLI** fl-ewwel lok u in linea preliminari ir-rikors promutur huwa nieqes mid-dettalji rikjesti a tenur ta' artikolu 25.2 tal-Kap 69. Huwa stipulat li fir-rikors promotur irid ikun indikat meta tagħlaq il-kirja. Illi dan il-kweżit huwa mankanti fir-rikors u dana n-nuqqas ma huwiex wieħed li jista jiġi rimedjat ai termini tad-dispost ta' artikolu 27.2 għaliex ma jistax jitqies bħala korrezzjoni li jrendi r-rikors aktar ċar. Illi tenut kont tal-fatt li liġijiet ta' proċedura huma ta' ordni pubblika u għandhom jiġu segwiti fl-intier, ir-rikors promotur huwa kolpit b' nullita mhux sanabbli.*

***ILLI** ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti Salvu Camilleri, Charles Camilleri u Victoria Agius ma humiex leġittimi kontradittur u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju peress li anke mir-rikors promotur stess jirriżulta li ma humiex inkwilini tal-fond.*

***ILLI** fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu li l-esponenti Paul u Joseph aħwa Camilleri ma jabitawx fil-fond mertu ta' din l-istanza, u dana kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża. Aktar minn hekk ma huwiex lanqas minnu li jabitaw f' għalqa fis-Salini fejn verament ikunu ta' spiss iżda l-kamra li hemm fl-imsemmija għalqa la għandha dawl u lanqas ilma.*

***ILLI** ukoll fil-mertu it-talba sabiex l-esponenti jiġu żgombrati mill-fond qatt ma tista tiġi akkolta peress li kif ukoll jirriżulta mir-rikors promotur l-esponenti huma ko-proprietarji tal-fond de quo u għalhekk a tenur ta' artikolu 491 tal-Kap 16, kull ko-propjetarju jista jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu u fil-każ odjern jużha l-fond bħala post ta' abitazzjoni u dana independentement mill-lokazzjoni de quo.*

Ra id-dokumenti esebiti;

Sema' x-xhieda;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza finali.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-proċeduri odjerni qiegħed jintalab l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 33/35, Triq iż-Żenqa, Naxxar.

Illi l-bażi tat-talba għall-iżgumbrament tal-intimati hija illi l-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri, inkwilini u ko-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, m'għadhomx jabitaw fl-istess fond u kwindi l-fond mhux qed jintuża għall-iskop li għalih inkera.

Illi r-rikorrent **Carmelo Camilleri** xehed illi l-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri m'għadhomx jabitaw fil-fond in kwistjoni u qed jgħixu ġewwa xi kmamar f'għalqa ġewwa s-Salini. Huwa ppreżenta rapport tal-Perit Ludovico Micallef li miegħu ġew annessi ritratti tal-fond in kwistjoni, f'liema rapport l-istess Perit esprima l-opinjoni li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għal skopijiet residenzjali. Carmelo Camilleri esebixxa wkoll kont tad-dawl u ilma għall-perjodu minn Lulju 2020 sa Settembru 2020 fejn fl-istess fond ma kienx hemm konsum tal-ilma u kien hemm konsum tal-elettriku ta' wieħed u għoxrin ċenteżmu (21ċ).[1] Carmelo Camilleri esebixxa wkoll numru ta' kontijiet oħra li jmorru lura sas-sena 2009 li juru l-konsum matul is-snin. Ix-xhud spjega li hu u l-eredi l-oħra jridu jbiegħu il-fond u anke kienu waslu fi ftehim mal-intimati Camilleri li jagħtuhom somma biex huma joħorġu mill-fond. Madanakollu meta kienu waslu biex jagħmlu l-kuntratt, l-intimati Camilleri riedu somma ikbar minn dik miftehma u sfratta kollox.

Reuben Bonnici, rappreżentant ta' ARMS Limited ippreżenta għadd ta' kontijiet tal-ilma u dawl tal-fond 33, Triq iż-Żenqa, Naxxar li kienu intestati fuq Emanuela Camilleri. Huwa ppreżenta wkoll prospett tal-

[1] Dokument CC1 a fol. 17

pagamenti u kif ukoll prospett tal-qari tal-meters. Xehed ukoll illi mir-records tal-ARMS hemm reġistrati tliet persuni li jgħixu f'dan il-fond ai fini ta' sussidju, u ċioe` Emanuela Camilleri, Joseph Camilleri u Paul Camilleri u ilhom hekk reġistrati mill-1996.

Il-Perit Ludovico Micallef, filwaqt li kkonferma r-rapport esebit mir-rikorrent, xehed illi l-fond in kwistjoni għandu żewġ partijiet u huwa aċċeda fil-parti tal-lemin li tiġi ġo bitħa. Spjega li l-parti li daħal fiha ma kinitx qed tintuża bħala abitazzjoni.

Martin Bajada, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Artijiet, spjega illi biċċa art magħrufa bħala Ta' Siekja jew Ta' Ġewż, in-Naxxar kienet imqabbla lil ċertu Anglu Camilleri. Xehed li l-Awtorita` għamlet spezzjoni fi Frar 2022 u rriżulta li partijiet mill-istess raba kien qed jinħadem u fiha kien hemm żewġ strutturi, fejn waħda mill-istrutturi kellha x-xorok imwaqqgħin filwaqt li l-oħra tintuża bħala maħżen.

L-intimat **Paul Camilleri** xehed illi għall-ħabta tal-1965 in-nanna tiegħu kienet kriet lil missieru tliet (3) kmamar mill-fond 33/35, Triq iż-Żenqa, Naxxar, li fihom illum joqogħdu hu u ħuh. Spjega li sal-2015 fl-ambjenti l-oħra tad-dar kienet toqgħod zitu li kellha l-użufrutt tal-fond kollu u sakemm zitu kienet għadha tgħix fil-fond in kwistjoni, huma kienu jużaw il-fond kollu. Pero`, meta zitu daħlet ġo dar tal-anzjani fl-2015 huma rċevew ittra biex joħorġu mill-kmamar kollha ħlief għal dawk li kienu ġew mogħtija b'kera lil missierhom. Huma għalhekk neħħew kollox mill-kmamar fejn kienet tgħix zitu u baqgħu jużaw biss tlett kmamar mill-fond kollu. Spjega li kemm qabel u kemm wara li mietet zitu, ir-rikorrent Carmelo Camilleri pprova jbiegħ id-dar kollha, pero` meta x-xerrejja prospettivi kienu jaraw li huma kellhom kirja kienu jaqtgħu qalbhom. Għalhekk qabel ma mietet zithom, huma ftehmu mal-werrieta li biex joħorġu kellhom jiġu kumpensati ammont ta' flus. Wara li mietet zithom huma riedu ammont iktar minn dak li oriġnarjament kienu ftehmu fuqu biex joħroġu mill-fond, u dana peress li l-proprjeta` kienet għoliet.

Huwa spjega li hu u ħuh imorru fil-fond biex jorqdu għaliex iqattgħu il-ġurnata f'għelieqi ġewwa s-Salini. Spjega li ilma jtellgħu mill-bir u dawl ftit li xejn jaħlu għaliex jużaw biss il-magna tal-ħasil kull ħmistax għaliex il-biċċa l-kbira jaħslu l-ħwejjeġ fil-friskatur. Xehed li fir-raba li jmorru

fih fis-Salini hemm kamra żgħira bla dawl u ilma li pero` mhix abitabbli fejn fiha jimtedd siegħa wara nofs in-nhar.

L-intimat **Joseph Camilleri** kkonferma x-xhieda ta' ħuh.

Il-Membri Tekniċi tal-Bord aċċedew fl-ambjenti tal-fond in kwistjoni u li huma l-mertu tal-kawża odjerna u rrelataw li l-ħitan u l-art tal-istess fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u kien hemm sinjali ta' dħul ta' ilma.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ppromovew din l-azzjoni biex jiżgumbraw lill-intimati abbażi tal-premessa li m'għadhomx jagħmlu użu mill-fond in kwistjoni bħala r-residenza tagħhom. Skont it-teżi tar-rikorrenti, l-intimati qed jgħixu ġewwa kamra ġo għalqa fis-Salini. Il-Bord josserva illi għalkemm it-tieni talba tar-rikors promutur hija waħda ġenerika ibbażata fuq l-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mix-xhieda ta' Carmelo Camilleri huwa ċar li l-kawżali għall-iżgumbrament hija dik tan-*non uso* tal-fond in kwistjoni.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimati eċċepew li r-rikors promutur huwa nieqes mid-dettalji ta' meta tagħlaq il-kirja u għaldaqstant l-istess rikors kien wieħed null u mhux sanabbli. Illi permezz ta' rikors ippreżentat fil-25 ta' Jannar 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw rikors fejn talbu li fil-korp tar-rikors promutur jiżdied illi l-kirja titħallas f'Ġunju jew Lulju ta' kull sena. Illi l-intimati opponew għal tali talba. Permezz ta' digriet datat 2 ta' Frar 2021 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizza li fir-rikors promutur jiżdiedu l-kliem *"Illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri titħallas mill-intimati Joseph u Paul aħwa Camilleri, f'Ġunju jew Lulju ta' kull sena"*. Illi għaldaqstant din l-eċċezzjoni ġiet eżawrita.

Għaldaqstant il-Bord se jgħaddi biex jeżamina l-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti.

Illi kif inhu risaput, il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija "għall-użu miftiehem" jew fin-nuqqas ta' ftehim "għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi" (Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili). Jekk dan ma jagħmlux dan il-fatt jista' jwassal għar-riżoluzzjoni u ħall tal-ftehim (Artikolu 1555(1)). Fil-każ li l-kirja tkun fil-perijodu tar-rilokazzjoni jgħodd dak li jiddisponi

l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 li jaħseb għal każ tat-terminazzjoni tal-kirja u ripreża tal-pussess mis-sid fejn il-kerrej ikun "uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri".[2]

Kerrej jagħmel użu divers minn post meta ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu u jżommu magħluq. Dan għaliex ukoll dan in-non użu jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-obbligu tal-kerrej tal-godiment tal-fond bħala missier tajjeb tal-familja.[3] Huwa stabbilit ukoll illi ma hemmx kriterju fiss biex wieħed jara jekk sarx tibdil minħabba li l-kerrej mhux qed jagħmel użu mill-fond mikri, u allura għad-determinazzjoni tal-kwistjoni wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi ta' kull każ, bir-regola ġenerali tkun li fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta huwa sid il-kera li jrid jipprova li l-kerrej biddel jew mhux qed juża l-fond għall-iskop mikri lilu.[4] Din il-prova trid tkun waħda univoka u mhux biżżejjed xi indizji.

Illi l-Bord eżamina kemm ix-xhieda ta' Carmelo Camilleri u kemm ix-xhieda ta' Paul Camilleri. Eżamina wkoll kemm ir-ritratti esebiti minn Paul Camilleri dwar il-kamra ġewwa s-Salini u kif ukoll ir-ritratti esebiti mar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord.

Il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jipprovaw sal-grad rikjesti fil-liġi ċivili illi l-intimati abbandunaw l-ambjenti mikrija lilhom. Illi filwaqt li hu minnu li l-konsum ta' dawl u ilma huwa wieħed negliġibbli, il-Bord iqis illi dan jikkombaċa mal-istil ta' ħajja li jgħixu l-intimati, u ċioe` li jagħmlu ġurnata barra d-dar peress li ma humiex miżżewġin u jqattgħu ħafna mill-ħin tal-ġurnata ġewwa għelieqi fis-Salini. Illi mir-ritratti esebiti mill-Membri Tekniċi tal-Bord jirriżulta illi l-intimati għandhom żewġ kmamar tas-sodda u kamrin tad-WC. Għalkemm jirriżulta illi ma hemmx lussu żejjed, u li hemm bżonn ta' ċerta manutenzjoni, dan ma jeskludix li l-intimati għadhom joqogħdu fid-dar. Fil-fatt Paul Camilleri spjega kif hu u ħuh imorru biss biex jorqdu. Fil-fehma tal-Bord l-istil ta' ħajja tal-intimati ma jammontax għal abbandun tal-fond in kwistjoni u bl-ebda mod ma ġie stabbilit illi l-istess intimati stabbilew ir-residenza tagħhom band'oħra u li m'għandhom ebda intenzjoni li jirritornaw fil-fond in kwistjoni.

---

[2] Ara fir-rigward sentenza fl-ismijiet "Maria Concetta Zammit Lupi et –vs- Joseph La Rosa da Cristofaro", Appell, 12 ta' Diċembru, 1996.
[3] Laurent, "Principii di Diritto Civile, Vol XXV para 252
[4] Marketing & Consultancy vs Joe Tanti – Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) 5 ta' April 2006

Illi għaldaqstant il-Bord iqis illi l-kawżali tan-non uso ma ġietx ippruvata mir-rikorrenti.

Illi fl-aħħarnett il-Bord josserva illi r-rikorrenti iċċitaw bħala intimati lil ċertu Salvu Camilleri, Charles Camilleri u Victoria Agius, li skont dikjarazzjoni *causa mortis* esebita a fol. 175 jirriżulta li huma ħut l-intimati Joseph u Paul Camilleri. Illi l-imsemmija Salvu, Charles u Victoria aħwa Agius qatt ma deheru f'dawn il-proċeduri. Mill-provi mressqa ma jirriżultax illi huma qed jivvantaw xi drittijiet lokatizji fuq l-ambjenti tal-fond in kwisjtoni u kwindi ma jirriżultax li huma l-leġittimi kontradditturi.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jillibera lill-intimati Salvu Camilleri, Charles Camilleri, u Victoria Agius mill-osservanza tal-ġudizzju, u filwaqt li jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati l-oħra Joseph Camilleri u Paul Camilleri stante li r-rikors promutur ġie sanat bid-digriet tat-2 ta' Frar 2021, jilqa' r-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimati appena msemmija, u konsegwentement jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti *in solidum*.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur