BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 62/2011

Mary Carmen Galea [K.I. nru 0014552(M)]

vs

Joseph Spiteri [K.I. nru. 0550183(M) u Jonathan Spiteri [K.I. nru 0544187(M)]

Illum, 15 ta' Lulju 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) fuq liema att dehru r-rikorrenti u missierha

Gerald Spiteri in kwantu ghal nofs (½) indiviz kull wiehed minnhom, Anthony Scerri u Valentine sive Valent Spiteri, gie trasferit a favur ta' Valentine sive Valent Spiteri s-sub-enfitewsi temporanja tad-dar numru tmienja u sebghin (78) [illum tnejn u sebghin (72) u li ggib l-isem 'Jeanvier'] f'Tarxien Road, Hal-Luqa, u dana ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin (21) sena illi bdew jiddekorru mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u wiehed u tmenin (1981), kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok MCG1;

2. Illi ai termini ta' dak il-kuntratt il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja giet fit-tmiem taghha fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (2002);

3. Illi sussegwentement permezz ta' skrittura redatta quddiem in-Nutar Dottor Joseph Debono fis-sbatax (17) ta' April tas-sena elfejn u tnejn (2002) ir-rikorrenti (dakinhar propjetarja tas-sehem shih fil-fond urban f'Hal-Luqa fuq deskritt) in linea mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta, tat u kkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-imsemmi Valentine sive Valent Spiteri il-fond urban f'Hal-Luqa fuq deskritt u cioe' il-fond urban bin-numru tmienja u sebghin (78) [illum tnejn u sebghin (72)] bl-isem 'Jeanvier', Triq Hal-Tarxien, Luqa, liema lokazzjoni saret ghal perjodu ta' hmistax (15)-il sena mill-ewwel (1) ta' April tas-sena elfejn u tnejn (2002) u versu l-kera ta' mitejn lira Maltin (Lm200) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsa u sittin ewro u sebgha u tmenin centezmu tal-ewro (€465.87)] fis-sena

pagabbli kull tlieta (3) xhur bil-quddiem, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'MCG2';

4. Illi l-imsemmi Valentine sive Valent Spiteri miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010), u dana kif jirrizulta mill-att tal-mewt relattiv hawn anness u mmarkat bhala Dok 'MCG3';

5. Illi l-intimati Joseph u Jonathan ahwa Spiteri huma ulied l-imsemmi Valentine sive Valent Spiteri;

6. Illi ghal dawn l-ahhar snin u sad-dat atal-mewt tieghu l-imsemmi Valentine sive Valent Spiteri kien jghix gewwa l-fond f'Hal-Luqa fuq deskritt wahdu filwaqt li l-intimati Joseph u Jonathan ahwa Spiteri kienu jirrisjedu ma' ommhom Antoinette Spiteri fl-indirizz Flat 8, Entrance B, Tal-Qattus, Binja tat-Torri, Birkirkara, u dana kif jirrizulta minn kopji tal-estratti minn Registri Elettorali mahruga matul ix-xahar ta' Ottubru ghas-snin elfejn u tnejn (2002) sa elfejn u ghaxra (2010) hawn annessi u mmarkati bhala Dok 'MCG 4' sa MCG 21'.

7. Illi konsegwentement il-kirja moghtija u koncessa a favur ta' Valentine sive Valent Spiteri itterminat *ipso iure* mal-mewt tieghu fit-22 ta' Dicembru 2010 u dana ai termini tal-ligijiet ta' Malta fosthom tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta;

8. Illi fi zmien wara l-mewt tal-imsemmi Valentine sive Valent Spiteri, l-intimati Joseph u Jonathan ahwa Spiteri, arbitrarjament iddepozitaw huma stess jew ikkawzaw illi jigu depozitati fil-kaxxa postali tar-residenza tar-rikorrenti, l-ammont ta' mija u sittax (€116) – il ewro fi flus kontanti flimkien ma' ktieb tal-kera gdid [*vide* kopja tal-ktieb tal-kera relattiv hawn annessa u mmarkata Dok 'MCG22']

9. Illi permezz ta' ittra legali datata l-hdax (11) ta' Frar tas-sena elfejn u hdax (2011) [*vide* kopja hawn annessa u mmarkata Dok 'MCG 23'] ir-rikorrenti filwaqt illi rritornat lill-intimati ahwa Spiteri l-ammont ta' €116 permezz ta' cekk mahrug minnha fuq il-bank HSBC Bank Malta plc bin-numru 002267 [*vide* kopja tac-cekk relattiv hawn annessa u mmarkata Dok 'MCG24'] u l-ktieb tal-kera depozitati fil-kaxxa postali tar-residenza taghha, interpellat lill-intimati ahwa Spiteri fil-kwalita' taghhom ta' werrieta tal-mejjet Valentine sive Valent Spiteri sabiex fiz-zmien gimgha jirritornawlha c-cavetta tal-fond urban f'Hal-Luqa fuq deskritt;

10. Illi permezz ta' ittra legali responsiva datata l-wiehed u ghoxrin [21] ta' Frar 2011 [*vide* kopja hawn annessa u mmarkata Dok 'MCG25'] l-intimati ahwa Spiteri filwaqt illi informaw lir-rikorrenti illi huma fil-kwalita' taghhom ta' eredi tal-mejjet missierhom Valentine sive Valent Spiteri kienu qieghdin jippretendu drittijiet fuq il-fond urban f'Hal-Luqa fuq deskritt irritornawlha c-cekk minnha mibghut lilhom ta' €116 u indikaw illi l-istess kellu '*jitqies bhala ghas-sald tal-kera mill-1 ta' Jannar sal-31 ta' Marzu 2011*'

11. Illi minkejja li r-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjaliipprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ghaxra (10) ta' Marzu 2011 bin-numru 819/2011, debitament notifikati lill-intimati ahwa Spiteri fir-residenza taghhom f'Birkirkara [*vide* kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'MCG26'], interpellat lill-intimati ahwa Spiteri sabiex fi zmien gimgha (1) min-notifika lilhom tal-istess ittra ufficjali huma jirritornawlha c-cwievet kollha relattivi ghall-istess fond urban f'Hal-Luqa fuq deskritt, l-istess intimati ahwa Spiteri baqghu inadempjenti;

12. Illi inoltre r-rikorrenti permezz ta' cedola prezentata kontestwalment fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) iddepozitat taht l-awtorita' ta' dik il-Qorti l-ammont ta' €116 [*vide* kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'MCG27'];

13. Illi l-intimati ahwa Spiteri qieghdin jiddetjenu l-fond urban f'Hal-Luqa fuq deskritt propjeta' tar-rikorrenti minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dana bi pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti;

14. Illi l-fatti kollha hawn iddikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti;

15. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

16. Illi safejn taf ir-rikorrenti l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talba odjerna;

17. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispenza mis-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu, prevja kull dikjarazzjoni, provvediment u ordni mehtiega skond il-ligi:-

1. Jiddeciedi l-kawza u jipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kirja mertu tal-iskrittura redatta quddiem in-Nutar Dottor Joseph Debono fis-sbatax (17) ta' April tas-sena elfejn u tnejn (2002) bejn ir-rikorrenti u l-mejjet Valentine sive Valent Spiteri tterminat *ipso iure* mal-mewt tal-istess Valentine sive Valent Spiteri fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u konsegwentement l-intimati Joseph u Jonathan ahwa Spiteri qeghdin jiddetjenu l-fond urban *tmienja u sebghin (78) illum tnejn u sebghin (72) 'Jeanvier', Triq Hal-Tarxien, Luqa* minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jirritornaw il-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dana l-Onorabbli Bord, jizgombraw mill-fond urban *tmienja u sebghin (78) illum tnejn u sebghin*

(72), 'Jeanvier', Triq Hal-Tarxien, Luqa jghaddu lura l-pussess tal-istess fond urban lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 819/2011 prezentata fl-10 ta' Marzu 2011 kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra fil-konfront tal-intimati.

Ra wkoll ir-risposta guramentata tal-intimati li tghid hekk:

1. FL-ewwel lok, l-inkompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord stante illi kif l-attrici stess iddikjarat fir-rikors guramentat taghha, il-kirja de quo saret ai termini tal-Kap 158 u m'hijiex kirja li ghaliha hija applikabbli l-Kap 69 jew it-Titolu IX tat-Taqsima II tat-tieni ktieb tal-Kodici Civili, Kap 16 kif jiddisponi l-artiklu 16(4) tal-Kap 69.

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, it-tezi attrici m'hijiex avvallata mil-ligi u l-fatt illi l-awtur tal-konvenuti miet ma jfissirx illi l-kirja de quo ntemmet (ara artiklu 1572 tal-Kap 16) imma ghadha tiddekorri u dana anke in vista ukoll tal-fatt illi l-kirja de quo bdiet wara l-ewwel (1) ta' Gunju elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) u ghandha tiddekorri sal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017).

3. Illi fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-residenza tal-konvenuti m'ghandha l-ebda relevanza ghall-vertenza odjerna u tista' biss ikollha rifless fl-iskadenza tal-kirja

prezenti fir-rigward ta' kwalunkwe eventwali rilokazzjoni ai termini tal-Kap 158. Illi ghal buon fini qed jigi ddikjarat illi l-konvenuti spiss kienu jmorru fil-fond inkwistjoni sabiex jaraw lil missierhom peress illi kienu jghixu m'ommhom u anke kienu jorqdu hemm.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-29 ta' Settembru 2013;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-27 ta' Dicembru 2013;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015 ir-rikorrenti ddikjarat li se tistrieh fuq in-nota gia prezentata u l-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha mressqa.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li l-intimati qed jiddetjenu l-fond mertu tal-kawza minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk ghandhom jirritornaw il-pussess tal-istess lir-rikorrenti u konsegwentament l-izgumbrament ta' l-intimati. L-intimati jeccepixxu (1) l-inkompetenza ta' dan il-Bord; (2) li huma ghandhom dritt ikomplu fil-kirja ta' missierhom stante illi l-kirja tiskadi fl-2017 u (3) li r-residenza

taghhom f'dan l-istadju hija kwazi ndifferenti ghal-kaz pero' jiddikjaraw li huma spiss kienu jmorru jorqdu ma' missierhom.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tal-inkompetenza ta' dan il-Bord stante il-kuntratt ta' lokazzjoni gdid li gie ffirmat bejn l-attrici u missier l-intimati, Dok MCG 2 esebit a folio 16 tal-process, il-Bord jiddikjara li huwa kompetenti biex jisma' l-kawza odjerna u ghalhekk qed jichad din l-eccezzjoni ta' l-intimati.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni ta' l-intimati huwa minnu li t-terminu tal-kirja ghadu ma skadiex stante li jiskadi fis-16 t'April 2017, izda dan kien ikun japplika fil-konfront ta' missier l-intimati, l-inkwilin li dahal f'din il-kirja li kieku missier l-intimati kien ghadu haj. Sabiex wiehed jara jekk dan japplikax ukoll fil-konfront ta' min seta' kien jghix mieghu kif qed jallegaw l-intimati, trid issir din il-prova u ghalhekk fil-kuntest tal-provi migjuba se jigu trattati t-tieni u tielet eccezzjoni ta' l-intimati flimkien stante li fit-tielet eccezzjoni taghhom l-intimati qed jallegaw li huma kienu jghixu fil-fond flimkien ma' missierhom fid-data tal-mewt tieghu.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta ampjament illi l-intimati ma kinux jghixu ma' missierhom fid-data tal-mewt tieghu u li l-fond mertu tal-kawza ma kienx jifforma r-residenza taghhom.

Illi l-istess kuntratt ta' lokazzjoni jindika lill-inkwilin bhala legalment separat minn martu. Illi meta wiehed jara l-kuntratt ta' separazzjoni esebit bhala Dok GG1 a folio 106 tal-process jirrizulta li l-kura u l-kustodja ta' l-ulied, l-intimati odjerni, kienet fdata f'idejn l-omm u l-missier kellu biss dritt ta' access liberu ghalihom. Illi ghalhekk m'hemmx dubju li fuq dikjarazzjoni tal-partijiet stess f'dak il-kuntratt ir-residenza ta' l-intimati

kienet id-dar fejn kienet se tghix ommhom, illi tenut kont tas-separazzjoni ma kinitx se tkompli tghix fl-istess dar ma' missier l-intimati.

Illi in oltre il-kirja odjerna saret fl-2002, erba' snin wara l-kuntratt tas-separazzjoni.

Illi r-rikorrenti fl-affidavit taghha Dok MCG 28 esebit a folio 48 tal-process tghid li ftit wara li miet missier l-intimati, l-intimati bdew jippretendu li ghandhom xi jedd fuq din il-kirja u tispjega ghaliex. Pero hija baghtet il-ktieb tal-kera lgdid ura flimkien mal-flus mibghuta mill-intimati u baqghet hekk tirrifjuta din il-pretensjoni tal-intimati anke bi proceduri legali sakemm intavolat ukoll il-kawza odjerna. U ghalhekk hija qatt ma accettat din il-pretensjoni ta' l-intimati.

Illi mix-xhieda l-ohra prodotti mir-rikorrenti jirrizulta car li l-pretensjoni ta' l-intimati ma hiex fondata fattwalment stante illi l-intimati qatt ma kienu jghixu fil-fond mertu tal-kawza ma' missierhom u l-imsemmi fond qatt ma kien jikkostitwixxi d-dar ta' l-abitazzjoni taghhom.

Ix-xhud Thomas Spiteri, a folio 73 tal-process, jghid li huwa jahdem post l'isfel mill-fond mertu tal-kawza. Jghid li minn meta l-mara u t-tfal ta' Valent Spiteri telqu minn hemm u cioe' meta saret is-separazzjoni, "lil martu u lil uliedu qatt ma rajthom minn dakinhar". Jghid ukoll li wara li miet Valent, gie xi hadd jiftah il-post u ghalhekk informa lil ohtu, r-rikorrenti.

Ix-xhud Agatha Spiteri, a folio 75 tal-process, li tghix vicin tal-fond mertu tal-kawza, tikkonferma li mart u ulied Valent Spiteri ilhom li telqu minn hemm madwar xi ghoxrin sena. Tghid li wara s-separazzjoni Valent Spiteri

dejjem kien jghix wahdu. Tghid li wara ftit li miet rat lit-tfal tieghu dehlin fil-fond u nfurmat lill-ohta. U li issa qed tara wiehed mit-tfal jorqod u jqum hemmhekk.

Illi din ix-xhieda hija sostnuta mix-xhieda tar-rapprezentant ta' l-Ufficcju Elettorali, Emiriziana Agius a folio 82 tal-process, illi tikkonferma li Joseph u Jonathan Spiteri qatt ma kienu rregistrati bhala votanti fl-indirizz tal-fond mertu tal-kawza izda kienu registrati fir-residenza t'ommhom ghajr ghall-ewwel sena meta Joseph Spiteri biss kien registrat fuq indirizz l-Msida. Tghid li c-*change of address* ta' Jonathan Spiteri saret fil-15 ta' Gunju 2011 u cioe' wara li giet intavolata l-kawza odjerna. In sostenn tax-xhieda taghha tressaq id-dokumenti relattivi a folio 84 sa 90 tal-process.

Illi l-fatt li l-intimati ma kinux jghixu u jabitaw mal-missier huwa konfermat ukoll sahansitra minn ommhom stess fix-xhieda taghha a folio 94 tal-process, fejn tghid: "Hadd minn uliedi ma kien jghix mar-ragel tieghi wara s-separazzjoni...mort fejn mort nghix it-tfal dejjem ghexu mieghi, hlief, kif spjegajt, bejn il-Gimgha u l-Hadd meta jorqdu ghand missierhom..." Illi minn hawn jirrizulta fic-car illi l-fond mertu tal-kawza qatt ma kien id-dar ta' l-abitazzjoni ta' l-intimati.

Din is-sitwazzjoni hija wkoll konfermata mix-xhieda tar-rapprezentant ta' l-ARMS Audrey Ellul a folio 100 tal-process.

Illi l-kuntratt il-gdid tal-lokazzjoni a folio 17 tal-process paragrafu 8 jaghmilha cara illi "(8) Fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-inkwilin ikun obbligat jirritorna c-cwievet u l-pussess vakant lis-sid". Illi ghalhekk huwa car li skond dak il-kuntratt lanqas dak l-inkwilin ma kellu l-jedd jibqa' fil-kirja.

Illi l-intimati ma ressqu l-ebda provi biex jissostanzjaw l-pretensjonijiet taghhom, ghajr ir-ricerki testmentarji ta' l-inkwilin Valent Spiteri, minn fejn jirrizulta li ma kien hemm ebda testment. Konsegwentament ma gabu l-ebda prova biex isostnu l-eccezzjonijiet taghhom.

U ghalhekk il-provi mressqa mir-rikorrenti ma gew kontradetti bl-ebda mod.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Ghall-fini ta' zgumbrament jipprefiggi terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum. Spejjez a karigu ta' l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur