BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 128/2011

Ferreri Limited (C-3175)

vs

Francis Formosa, Adelina armla tal-Magistrat Dottor John Formosa (KI 391222M), Elizabeth mart Joseph Messina (KI 418843M), Margaret mart Stanley Sullivan (KI 685148M), John Camilleri, Anthony Camilleri, Francis Camilleri, George Camilleri u b'digriet tal-Bord tal-15 ta' Mejju 2014 wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem Mark Camilleri (KI 250783M) u Kristina Camilleri (KI 473189M), Mary Dolores sive Doris mart Lino Loporto (KI 559541M), Maria Anna sive Miriam sive

Marianne mart Randal Biffert (KI 740650M), Rose mart Gerald Savona (KI 484243M), Rita mart Claude Lemesre (KI 531054M) u Eileen Formosa, Anthony Formosa u Joseph Formosa dawn it-tlieta ta' l-ahhar bhala eredi ta' Vincent Formosa

Illum, 15 ta' Lulju, 2016

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti li jghid:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' zewg fondi konsistenti f'zewg appartamenti bin-numri interni wiehed (1) u tnejn (2) u bid-dhul komuni taghhom li ghandu n-numru ufficjali disgha u tletin (39) fi Triq ir-Repubblika, Valletta;

Illi l-imsemmija proprjeta tinsab fil-pussess ta' l-intimati taht titolu ta' kera versu l-kera annwali ta' mitt Lira Malta (Lm100), illum ekwivalenti ghal mitejn, tnejn u tletin Euro u erba' u disghin cent (€232.94) liema kera taghlaq fis-17 ta' Mejju 2012;

Illi l-intimati m'humiex qed jaghmlu uzu mill-fond skond l-uzu li ghalih gew mikrija lilhom u dan billi l-intimati m'humiex qed jaghmlu uzu minn dawn il-fondi li filfatt jinsabu fi stat ta' abbandun totali;

Illi in oltre l-intimati naqsu milli jzommu l-fondi mikrija lilhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u dan in-nuqqas ilu jipperdura ghal diversi snin tant illi giet ikkawzata hsara estensiva fl-imsemmija fondi;

Illi r-rikorrenti talbu lil uhud mill-intimati sabiex jinghataw access ghaz-zewg fondi fuq imsemmija izda dan gie lilhom negat. Ftit granet wara din it-talba ir-rikorrenti setghaw jikkonstataw minn barra li l-intimati bdew jaghmlu xi xogholijiet fuq dawn il-fondi. Huma sussegwentment ottjenew, tramite terzi, l-opportunita li jaccedu fil-fondi minn fejn gabu konferma li qeghdin isiru xogholjiet riparatorji sabiex jigi celat l-istat hazin li jinsabu fihom dawn il-fondi;

Illi ghalhekk konstestwalment ma dan ir-rikors ser jigi wkoll pprezentat rikors fejn ser tintalab li hatra ta' zewg periti a tenur ta' l-artikolu 23 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk huma jkunu jistaw mill-aktar fis possibbli jirrapportaw dwar l-istat tal-fondi prezentament mikrija lill-intimati;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi minhabba c-cirkostanzi fuq premessi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha sabiex ma ggeddidx il-kirja taz-zewg fondi konsistenti f'zewg appartamenti bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) u bid-dhul komuni taghhom li ghandu n-numru ufficjali disgha u tletin (39) fi Triq ir-Repubblika, Valletta u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-istess fondi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss mill-istess Bord ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Francis Formosa (ID 45226M), Adelina Formosa (ID 391222M), Elizabeth Messina (ID 418843M), John Camilleri, Anthony Camilleri, Francis Camilleri, George Camilleri, Mary Dolores sive Doris Loporto (ID 559541M), Rose Savona (ID 484243M) u Rita Lemesre (I D 531054M), li tghid:

1. Illi mhux minnu illi l-esponenti abbandunaw il-fond mikri lilhom u li mhumiex qeghdin jaghmlu uzu minnu ghall-iskop li ghalih gie mikri. Fil-fatt il-fond (li huwa wiehed u mhux tnejn) ilu mikri zmien lill-esponenti kif regolat mill-kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon fit-18 ta' Mejju 1981 (kopja Dok FF1) minghajr ebda kundizzjoni dwar l-uzu li huwa ghal kollox liberu u minghajr limitazzjonijiet u jinkludi ukoll id-dritt ta' sullokazzjoni, liema dritt gie ukoll ezercitat bil-konoxxenza tar-rikorrenti kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni.

2. Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti naqsu li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u zgur mhuwiex il-kaz li tista' tigi kkonstatata hsara konsiderevoli fil-fond a tenur tal-Artiklu 9 (a) Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Fil-fatt, kif indunat ir-rikorrenti stess, saru ukoll xogholijiet recenti ta' manutenzjoni u r-rimedju tar-rikorrenti f'tali kaz huwa <u>biss</u> li tenforza l-obbligu tal-inkwilin li jaghmel dawk ir-riparazzjoni li ghalihom huwa responsabbli skond il-ligi, u mhux terminazzjoni tal-kirja u zgumbrament kif qed jintalab.

4. Illi mhux minnu li r-rikorrenti ma inghatax access ghall-fond. Jidher li t-talba saret lis-subinkwilin tal-esponenti li dderiga lir-rikorrenti lill-amministratur komuni Francis Formosa, li jirrapprezenta lill-inkwilni kollha kif taf tajjeb ir-rikorrenti.

5. Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja ghandha tigi michuda bl-ispejjez in kwantu infondata fil-fatt u fid-dritt.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Margaret mart Stanley Sullivan (ID 685148M), Maria Anna sive Miriam sive Marianne mart Randal Biffert (ID 740650M), Eileen Formosa, Anthony Formosa u Joseph Formosa, li tghid:

1. Illi l-fond huwa wiehed u mhux tnejn kif allegat, konsistenti f'parti diviza mill-fond 39, Triq ir-Repubblika, Valletta, soggett ghal kirja wahda favur l-esponenti u l-intimati l-ohra ta' Lm100 (illum €232.94) fis-sena kif regolat mill-kuntratt ippublikat minn Nutar Joseph Henry Saydon fit-18 ta' Mejju 1981 gia esebit mill-intimati l-ohra bhala Dok FF1;

2. Illi mhux minnu illi l-esponenti abbandunaw il-fond mikri lilhom u li mhumiex qeghdin jaghmlu uzu minnu ghall-iskop li ghalih gie mikri. Il-fond kien uzat originarjament bhala casa bottega izda inkera minghajr ebda limitazzjoni dwar l-uzu li huwa ghal kollox liberu u minghajr l-ebda limitazzjoni dwar iz-zmien u ghalhekk il-kirja ghada fil-perjodu kontrattwali u mhux soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, almenu sal-31 ta' Mejju 2028.

3. Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti naqsu li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni. Fil-fatt, kif indunat ir-rikorrenti stess, saru wkoll xogholijiet recenti ta' manutenzjoni u r-rimedju tar-rikorrenti f'tali kaz huwa biss li tenforza l-obbligi tal-inkwilin li jaghmel dawk ir-riparazzjoni li ghalihom huwa responsabbli skond il-kuntratt jew skond il-ligi jew, u mhux terminazzjoni tal-kirja u zgumbrament kif qed jintalab.

4. Illi mhux minnu li r-rikorrenti ma inghatax access ghall-fond. Jidher li t-talba saret lis-subinkwilin tal-esponenti li dderiga lir-rikorrenti lill-amministratur komuni Francis Formosa, li jirrapprezenta lill-inkwilni kollha kif taf tajjeb ir-rikorrenti.

5. Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja ghandha tigi michuda bl-ispejjez in kwantu nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni orali;

Ra illi fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2016 l-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet orali taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern is-socjeta rikorrenti qed titlob l-izgumbrament ta' l-inkwilini mill-fond jew fondi msemmija minhabba nuqqas ta' uzu u abbandun totali. L-intimati jeccepixxu li dak li jallegaw ir-rikorrenti mhux minnu.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta ampjament illi l-fondi mertu tal-kawza odjerna ma humiex qed jintuzaw. Bizzejjed wiehed jara r-ritratti tal-faccata ta' l-imsemmi bini Dok A (1) u Dok A (2) a folio 54 u 55 tal-process. Ir-ritratti segwenti juru wkoll illi l-imsemmija fondi, li l-intimati jiddeskrivu bhala fond wiehed, ilhom zmien ma jintuzaw, tant li lanqas l-ghamara f'postha ma hemm, sahansitra s-sodda hija minghajr mitrah u uhud mit-twieqi ghandhom il-hgieg imkisser u ma trangax. Illi fil-mori tal-kawza l-intimati bdew jaghmlu xi xoghol ta' manutenzjoni. Il-haddiema li tqabbdu jaghmlu x-xoghol ma ssugrawx juzaw is-sistema tad-dawl li kien hemm fil-fond fit-tielet sular u fil-fatt hadmu b'extension tad-dawl mill-cafeteria li hemm fl-ewwel sular. Fir-rigward tat-tieni sular ma hemmx servizz tad-dawl. L-intimat, Anthony Camilleri, rapprezentant ta' D. Tanti & Co. Ltd. jghid li l-appartament fit-tieni sular jintuza bhala store u m'ghandhomx bzonn dawl ghaliex normalment l-uzu li jsir mill-fond isir fid-dawl tax-xemx. Jirrizulta li dan il-fond qed jintuza bhala store minn kumpanija li ma hiex inkwilin u li ma ghandhiex kuntratt ta' sullokazzjoni.

Illi r-rapport tal-Perit Godwin Aquilina a folio 63 tal-process huwa dettaljat hafna u jindika l-hsarat li hemm fil-fond f'kull sular. Il-hsara hija ukoll strutturali bhal konsenturi f'diversi kmamar, xibka tal-bejt li qed tfaqqa', kmamar tat-toilet li ma jiffunzjonawx ghax il-fittings huma mkissrin. Il-konkluzjoni hija cara li l-bini mhux abitat regolarment u ghandu bzonn tiswijiet estensivi biex jerga' jigi fi stat tajjeb ghall-abitazzjoni. Ir-ritratti

annessi ma l-istess rapport juru wkoll il-kundizzjoni hazina ta' l-imsemmi fond.

Audrey Ellul, rapprezentant tal-ARMS Ltd, fix-xhieda taghha a folio 94 tghid li fis-sistema taghhom ma rrizulta l-ebda informazzjoni fuq il-fondi 1 u 2, bin-numru ufficjali 39, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Ir-rapprezentant ta' l-Ufficcju Elettorali, Emiriziana Agius, fix-xhieda taghha a folio 95 tal-process, tghid li fin-numru 39, izda mhux fuq l-appartament 1u/ jew 2 mis-sena 2002 'il quddiem hemm registrata Adelina Formosa bil-Karta ta' l-Identita 391222M kif jirrizulta ukoll mill-kopji tar-Registru Elettorali a folio 96 et sequitur tal-process.

Paul Cachia, haddiem li tqabbad jaghmel tikhil u tibjid intern fl-imsemmi fond, fix-xhieda tieghu a folio 157 tal-process, jghid li dan kien f'Novembru 2011 u cioe' l-istess zmien li gew istitwiti l-proceduri odjerni. Elton Cachia, l-haddiem l-iehor, fix-xhieda tieghu a folio 159 tal-process, jghid li fetah bic-cwievet ghax kien jaf li mhu se jiftahlu hadd. Jghid ukoll li kemm damu jahdmu hemm ma ra lil hadd fil-fond. Kien jiftah u jaghlaq hu. Jikkonferma li l-fond ma kienx mizmum tajjeb.

Illi r-ritratti prezentati mill-intimati annessi ma' l-affidavit ta' Elizabeth Messina a folio 170 et sequitur tal-process juru xena differenti. Dawn ir-ritratti jew ittiehdu zmien ilu jew inkella fil-mori tal-kawza l-intimati rrangaw l-ghamara etc, stante illi ma jirrispekkjawx is-sitwazzjoni li r-rikorrenti sabu l-fond fih meta accedew fil-fond. Illi tali ritratti pero' huma ndikattivi wkoll illi l-fond ma hux uzat. Dan huwa konfermat ukoll mix-xhieda ta' l-istess intimati, li jghidu li l-genituri taghhom marru jghixu tas-Sliema, ghalkemm hallew xi hwejjeg il-Belt.

Ix-xhud Adelina Formosa, fix-xhieda taghha a folio 181 tal-process, tikkonferma li ilha tghix tas-Sliema ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena. U mhix f'sitwazzjoni terga' tmur tghix hemm. Tghid li z-zewg sulari kienu distinti u kienu okkupati minn zewg familji differenti. Tghid ukoll li l-ewwel sular beda jintuza bhala store.

Ir-ritratti esebiti ma' l-affidavit ta' Anthony Camilleri a folio 188 et sequitur tal-process juru xkaffar uhud b'kaxxi, uhud le. Jidher li dawn il-kaxxi ilhom ma jintuzaw ghax jidher it-trab fuqhom, kif jidher fuq l-ixkaffi. L-art tidher ukoll mhix miknusa.

Il-kontijiet tad-dawl esebiti a folio 191 et sequitur tal-process jirreferi ghal Flat 2, Coliseum. Ma ngabet l-ebda prova li dawn jirreferu ghall-fond mertu tal-kawza. Dan qed jinghad ukoll fid-dawl tal-fatt illi x-xhieda precedenti u senjatament Adelina Formosa qalet li l-meter tad-dawl kien wiehed u kien isfel u jithallas minn Cafe Ranieri. Il-kont imsemmi jsejjah lil D. Tanti & Co. Ltd. Dan apparti, l-imsemmija kontijiet huma kollha stima (E) jew minghajr qari (N). In oltre fl-istess kontijiet ma jirrizulta l-ebda konsum ghajr ghall-ewwel kont illi huwa stima u fih konsum ta' €2.10.

In kontro-ezami, Anthony Camilleri, fuq suggeriment li l-entratura ta' Cafe Ranieri hija okkupata bl-imwejjed fuq zewg nahat, iwiegeb illi "tant ilni ma nidhol illi ma nistax nghid". Jghid ukoll illi D. Tanti & Co. Ltd. ghalkemm tuza l-ewwel sular bhala store, m'ghandhiex titlu ghalih. Skond dan ix-xhud il-manutenzjoni tal-fond hija tajba, minkejja li ddikjara fl-istess xhieda tieghu li tant ilu ma jidhol hemm li ma jistax jghid jekk l-entratura ta' Cafe Ranieri hix okkupata bl-imwejjed. Dan ix-xhud jikkonferma li Adelina Formosa ilha tghix tas-Sliema tul dawn l-ahhar ghoxrin sena.

Illi mill-provi prodotti, l-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti pruvaw ampjament illi l-intimati mhumiex jaghmlu uzu mill-imsemmija fondi, la dak fl-ewwel sular fuq Cafe Ranieri u lanqas dak fit-tieni sular fuq Cafe Ranieri u l-bejt relattiv. Mhux biss izda l-fond lanqas ma kien qed jinzamm f'manutenzjoni tajba. Kien biss x'hin rinfaccjati bil-kawza odjerna, illi l-intimati bdew jaghmlu xi xogholijiet.

L-inkwilin ma jistax jippretendi illi wara snin twal li jkun abbanduna l-fond, is-sid jibqa' b'ghajnejh maghluqa u l-proprjeta' tibqa' tiddeterjora sena wara sena minghajr ma l-inkwilin jaghmel uzu mill-fond u izommu f'manutenzjoni tajba. Lanqas jista' jippretendi li ghax ihalli ftit hwejjeg fil-fond meta ma hemm l-ebda intenzjoni li jirritorna fih jew xi kaxxi li ma jkunux ta' uzu ghalih tant li lanqas izomm il-fond relattiv f'manutenzjoni tajba, ma jiddekadix fil-penalita' li jgib mieghu n-non uso u l-abbandun tal-fond lokat.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talbiet tas-socjeta 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