BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 127/2013

Franca Borg (I.D. 247445M) mart Michael Borg u Marguerite Gatt (I.D. 459940M) mart Neville Gatt it-tnejn ahwa Mercieca u l-istess zwieghom l-imsemmija Michael Borg (I.D. 462241M) u Neville Gatt (I.D. 424639M) ghall kull interess li jista' jkollhom

vs

Carmel Calleja (I.D. 43142M) u martu Rosaria Calleja (I.D. 651121M) u Antoinette sive Ines Mifsud Bonnici (I.D. 391225(M) u Martin Mifsud Bonnici (I.D. 251054M) ghal kull interess li jista jkollu, jew min minnhom u wara l-mewt ta' Antoinette sive Ines Mifsud Bonnici, b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Dicembru

2014, l-atti gew legittimati f'isem Martin Mifsud Bonnici

Illum 20 ta' Frar, 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma flimkien proprjetarji tal-fond numru 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u dana fil-kwalità taghhom ta' unici werrieta tal-mejta ommhom Olga Mercieca armla tal-Avukat Albert Mercieca.

Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimati konjugi Calleja u Ines Mifsud Bonnici bil-kera annwali ta' tnejn u tletin liri Maltija u tletin centezmu (Lm32.30) – illum hamsa u sebghin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (Eur75.24) u dana kif jirrizulta mill-anness dokument A, liema kera – li llum mhijiex qeda tigi accettata – kienet tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ewwel skadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Frar, 2014.

Illi l-imsemmija inkwilini ilkoll tilfu d-dritt tal-inkwilinat taghhom a tenur tal-att X tal-2009 billi ilhom ghal aktar minn sena permanentement residenti gewwa djar tal-anzjani u dana kif jirrizulta, anki 'ex admissis' mid-dokumenti B, C u D hawn annessi.

Illi illum il-fond inkwistjoni huwa okkupat illegalment u abbuzivament mill-intimat Martin Mifsud Bonnici li jigi iben l-intimata Ines Mifsud

Bonnici u minkejja ghall-fatt illi l-esponenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jirritornaw lura lilhom l-imsemmi fond, huma (l-intimati) baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, u previa occorendo id-dikjarazzjoni illi l-intimati konjugi Calleja u Ines Mifsud Bonnici tilfu kull dritt ta' inkwilinat fuq il-fond 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u li konsegwentement Martin Mifsud Bonnici qieghed jiddetjeni u jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu fil-ligi u ghalhekk illegalment u abbuzivament, dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmi fond numru 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimati, jew minn minnhom mill-imsemmi fond u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord. L-intimati jiqbghu imharrkin ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat-22 ta' Frar 2013 u tal-5 ta' Lulju, 2013 kif ukoll tal-ittri interpellatorji tal-1 t'Ottubru 2012, il-31 ta' Ottubru 2012, is-7 ta' Novembru 2012, l-10 ta' Jannar 2013, is-6 ta' Frar 2013 u is-7 ta' Awissu 2013 kontra l-intimati u salv kull azzjoni ohra – inkluza dik ghad-danni spettanti lill-esponenti kontra taghhom skont il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Antoinette Mifsud Bonnici u Martin Mifsud Bonnici li tghid:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tal-interess guridiku taghhom, partikolarment Michael Borg u Neville Gatt.

2. Illi l-azzjoni odjerna hija irritwali u konsegwentement nulla in kwantu qed jintalab li jigu dikjarat li l-esponenti Ines Mifsud Bonnici (u l-konjugi Calleja) tilfet id-dritt tal-inkwilinat sabiex ikun jista' jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati, u cioè ir-rikorrenti mhumiex jitolbu li tinhall il-kirja a tenur tal-provizo tal-Artikolu 1555A subinciz (2) tal-Kodici Civili.

3. Illi huwa minnu li l-fond 193 Triq Villambrosa Hamrun kien mikri mis-sinjura Olga Mercieca lil Carmel Calleja u lill-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici konguntivament bejniethom sa minn qabel l-1995, u l-kera kienet tithallas bhala kirja wahda.

4. Illi l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma bazati fuq l-idea li malli inkwilin taghmel sena go dar tal-anzjani hija awtomatikament titlef id-dritt tal-inkwilinat; malli l-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici ghalqet sena go *Home for the Elderly,* il-hlas tal-kera beda jigi rifjutat.

5. Illi filwaqt li mhux stabbilit li l-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici ghandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni li fiha qed tirrisjedi u allura mhux stabbilit li gie rez applikabbli Artikolu 1555A subinciz (2), fi kwalunkwe kaz bl-operat ta' din id-dispozizzjoni tal-ligi meta l-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici ssir dipendenti fuq l-istituzzjoni b'mod permanenti l-kirja tigi trasferita fuq l-esponenti Martin Mifsud Bonnici, iben Antoinette Mifsud Bonnici, li jikkwalifika bhala inkwilin successur taht Artikolu 1531F tal-Kodici Civili.

6. Illi l-atturi kienu jafu b'dan kollu, tant li gew avvzati anke b'ittra ufficjali (Dokument A1) izda l-atturi ma bdew jaraw xejn hlief li jiehdu lura l-fond, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-intimati Carmel Calleja u martu Rosaria Calleja:

1. Illi l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-ossservanza tal-gudizzju stante li llum il-gurnata huma ma jivvantaw ebda dritt ta' inkwilinat fuq il-fond 193 Triq Villambrosa Hamrun, la qed jokkupawh u anqas ghandhom cwievet tieghu, u dan kollu kif anke juri d-dokument legali esebit mill-istess atturi fir-rikors taghhom (Dokument D); ghalhekk din il-kawza giet diretta kontra taghhom inutilment u irregolarment.

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu huma ma jistghux jigu zgumbrati minn fond li ilhom zmien li hargu minnu; kif anqas tista' tigi terminata lilhom kirja li, bhal ma kienu avvzaw lill-atturi, huma ma baqghux jivvantaw drittijiet fuqha llum il-gurnata.

3. Illi filwaqt li jiddeploraw il-manuvri li rrikorrew ghalihom l-atturi biex ottjenew informazzjoni personali dwarhom mid-Dar tal-Anzjani fejn jirrisjedu, huma qatt ma kellhom x'jahbu u b'wicchom minn quddiem stqarru li huma qed jghixu go *Home.* Meta l-atturi bdew

jirrifjutaw il-kera minn ghand Mifsud Bonnici, l-esponenti ma nvolvewx ruhhom fid-depozitu tal-kera fil-Qorti.

4. Ghaldaqstant, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra d-dikjarazzjoni ta' wlied l-intimati konjugi Calleja kif registrata fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2014 li permezz taghha rritornaw ic-cwievet tal-fond lir-rikorrenti, mghoddija lilhom mill-intimat Martin Mifsud Bonnici, u ddikjaraw li ma ghandhom l-ebda pretensjoni fuq il-fond in mertu.

Ra n-nota ta' cessjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-konjugi Calleja u ghalhekk dan il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors kif ravvizat fil-konfront tal-konjugi Carmel u Rosaria Calleja.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord odjern tas-16 ta' Gunju 2014.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-12 ta' Jannar 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-01 ta' Gunju 2016.

Sema' s-sottomissjonijiet ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tas-17 t'Ottubru 2016.

Ra illi f'dik is-seduta il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat Martin Mifsud Bonnici qieghed jiddetjeni u jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu fil-ligi u konsegwentament ir-ripreza tal-fond numru 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat.

Illi l-intimati Antoinette Mifsud Bonnici u binha Martin Mifsud Bonnici fil-mertu eccepew illi (1) il-kirja hija wahda u l-kera kienet tithallas bhala kirja wahda; (2) il-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li huma bazati fuq l-idea li malli inkwilin taghmel sena go dar tal-anzjani hija awtomatikament titlef id-dritt tal-inkwilinat; (3) il-kirja tigi trasferita fuq l-esponenti Martin Mifsud Bonnici, iben Antoinette Mifsud Bonnici, li jikkwalifika bhala inkwilin successur taht l-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili; (4) l-atturi kienu jafu b'dan kollu, tant li gew avzati anke b'ittra ufficjali (Dokument A1) u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Illi mill-provi prodotti, illi huma limitati hafna, jirrizulta li meta r-rikorrent acceda fil-fond mertu tal-kawza huwa wasal biss "sa wara l-bieb ta' barra ... l-informazzjoni dwar Martin Mifsud Bonnici gabha biss mir-Registru Elettorali ..." Mix-xhieda moghtija mill-Avukat tar-rikorrent jirrizulta li meta huwa acceda fuq il-post, ma ha l-ebda informazzjoni dwar il-familja ta' Antoinette Mifsud Bonnici, dwar il-fatt li kellha sebat ulied u lanqas dwar jekk kienx

hemm xi hadd minn dawn it-tfal jghix maghha. Mir-Registru Elettorali jirrizulta li l-intimat gie registrat ghall-vot f'April 2006. Ir-rikorrenti ikkonkludew li ghalhekk l-intimat ma kellux l-erba' snin residenza minn hamsa rikjesti mil-ligi qabel l-01 ta' Gunju 2008 sabiex jissuccedi l-kirja meta giet nieqsa ommu.

Illi l-intimat ressaq diversi provi illi juru illi huwa kien ilu jghix ma' ommu fl-imsemmi fond sa minn meta gie lura mill-Awstralja u cioe mis-sena 2003. U baqa' jghix maghha sakemm giet rikoverata f'dar tal-anzjani u baqa' jokkupa l-imsemmi fond anke wara li ommu giet hekk rikoverata. Dan kif jirrizulta mill-affidavit tieghu u mid-dokumenti annessi. Mhux biss izda rribatta wkoll il-prova migjuba mir-rikorrenti rigwardanti r-registrazzjoni tieghu ghall-vot f'April 2006, kemm bi prova dokumentarja: id-dikjarazzjoni ta' George Saliba kif ukoll bix-xhieda ta' Savio Borg, rapprezentant tal-Ufficcju Elettorali minn liema rrizulta li l-intimat kien ilu registrat bhala resident fl-imsemmi fond sa minn Jannar 2004 kif jirrizulta mill-Karta tal-Identità tieghu.

Illi min jallega jrid jipprova u ghalhekk kien jinkombi lir-rikorrenti li jirribattu tali provi, haga li ma ghamlux.

Illi l-intimati eccepew ukoll li l-kirja hija wahda u li minkejja li l-familja Calleja rritornaw ic-cwievet, bhala fatt ir-rikorrenti qatt ma hadu pussess ta' dik il-parti mill-fond li kienet okkupata mill-konjugi Calleja. In oltre, lanqas setghu jaghmlu dan la darba l-fond kien ghadu okkupat minn inkwilini ohra. Illi l-kopja tal-ircevuti tal-kera esebiti mill-istess rikorrenti jikkonfermaw li l-kirja kienet wahda. Ir-rikorrenti ma rribattew din l-eccezzjoni bl-ebda mod stante illi ma ressqu l-ebda prova f'dan ir-rigward. Min-naha tieghu l-intimat jikkonferma illi l-fond ghadu okkupat minnu biss.

Illi mill-provi prodotti ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw it-talbiet taghhom u l-elementi rikjesti mil-ligi sabiex isostnu u jirnexxu f'tali talbiet.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur