BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 86/2015

Maria Aurora mart Reginald Fava (K.I. 331238M), Rosette armla ta' Richard Pace Axiaq (K.I. 84136M), Martin Bezzina Wettinger (K.I. 472966M), Stephanie Bezzina Wettinger mart Kevin Attard (K.I. 69672M), Carmen armla ta' Benigno Zammit (K.I. 699637M), Josephine mart John Tabone (K.I. 20743G), Orland Bonavia (K.I. 278470M), Paul Bonavia (K.I. 507165M), Kevin Bonavia (K.I. 279669M), Duncan Bonavia (K.I. 501374M) u Josephine armla ta' Paul Bonavia (K.I. 132739M)

vs

Valerie Borg detentrici tal-Karta ta' l-Identità Nru. 728756M

Illum, 27 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond nru 43A, gja maghruf bhala 43C, St. Paul's Bldgs, Fl 3, Triq il-Punent, Valletta u dan in forza ta' kuntratt ta' akkwist datat it-tlettax ta' Novembru elf disa' mija u tmienja u ghoxrin (13/11/1928), fl-atti tan-Nutar Dottor Edwin Pantallaresco, li sar bejn id-defunti Paul u John Bonavia li, da parti taghhom, kienu s-sidien tal-fond imsemmi;

2. Illi fid-19 ta' April 1973, l-imsemmi fond kien gie rekwizizzjonat mill-Gvern ta' Malta permezz ta' l-Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 26032 u l-fond kien inghata lill-genituri tal-intimata, senjatament Walter u Iris konjugi Borg;

3. Illi missier l-intimata, senjatament Walter Borg, miet fil-11 ta' Awwissu 2007 filwaqt li omm l-intimata, senjatament Iris Borg, mietet qabel din id-data. L-intimata kienet tabita mal-missier f'dan l-istess fond fi zmien tal-mewt tieghu u dan minkejja li fl-istess perjodu hija kellha propjetajiet ohrajn fejn setghet tirrisjedi;

4. Illi l-imsemmi fond kien gie de-rekwizizzjonat mill-Gvern ta' Malta fit-8 ta' Awwissu 2008 u inghata lura lis-sidien originali tieghu, senjatament l-esponenti, u dan kif jirrizulta mic-Certifikat ta' de-rekwizizzazzjoni hawn anness u mmarkat Dok 'A';

5. Illi l-intimata hija moruza fil-pagament tal-kera sa mill-2009 u ma hallsitx il-kera lill-atturi minkejja li giet interpellata diversi drabi sabied taghmel dan bl-ahhar interpellazzjonijiet ikunu dawk tat-12 ta’ Frar 2015 u tas-6 ta’ Lulju 2015;

6. Illi jirrizulta l-fond de quo thalla jgarrab numru kbir ta’ hsarat serji u estensivi f’dawn l-ahhar snin u cioè minn wara li miet l-imsemmi Walter Borg, fosthom anke danni strutturali li sahansitra qeghdin jikkawzaw perikolu ghall-persuni li jghaddu minn taht il-gallarija tal-fond, liema hsara hija unikament attribwibbli lill-istess intimata;

7. Illi di piu, jirrizulata illi l-intimata m’ghadiex tuza dan l-istess fond bhala r-residenza ordinarja taghha u dan anke in vista tal-fatt illi hadd ma qieghed jirrispondi il-bieb ta’ barra meta ufficjali tal-posta kif ukoll ufficjali tal-Pulizija qed imorru ihabbtu il-bieb ta’ l-imsemmi fond;

8. Illi l-esponenti jafu b’dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-procedura;

9. Illi safejn jafu r-rikorrenti, l-intimata m’ghandhiex eccezzjonijiet/difiza x’taghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qieghed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh u dan a tenur ta’ l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, il-Bord li Jirregola l-kera m’ghandux:-

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi l-intimata Valerie Borg hija moruza fil-pagamenti ta' zewg skadenzi ta' kera jew aktar u dan bi ksur tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Jiddikjara li l-fond nru. 43A, gja maghruf bhala 43C, St Paul's Bldgs, Fl 3, Triq il-Punent, Valletta, garrab hafna hsarat gravi u estensivi u ta' dan hija unikament responsabbli l-intimata bi ksur ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Jiddikjara illi l-intimata m'ghadiex qieghda tabita f'dan il-fond residenzjali u b'hekk uzat il-fond ghall-xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond kien mikri lilha u dan bi ksur ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Jawtorizza lir-rikorrent sabiex, ghar-ragunijiet sopra msemmija, jirriprendi l-pussess tal-fond nru 43A, gja maghruf bhala 43C, St Paul's Bldgs, Fl 3, Triq il-Punent, Valletta fuq imsemmi billi jikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan il-Bord, tizgombra mill-fond nru 43A, gja maghruf bhala 43C, St Paul's Bldgs, Fl 3, Triq il-Punent, Valletta u dan minghajr pregudizzju ghall-azzjonijiet ohra spettanti lir-rikorrent fir-rigward ta' danni kkawzati mill-intimata Valerie Borg fil-fond de quo, li jistghu jirrizultaw lill-istess rikorrenti wara l-izgumbrament tal-istess Valerie Borg.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma irritwali u nulli stante li ma gietx segwita l-procedura ai termini tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Stante li t-talba tal-atturi hija ghar-ripresa tal-fond 'de quo agitur', l-atturi kellhom fl-ewwel lok jitolbu permess minn dan il-Bord sabiex ma tiggedditx il-kera;

2. Illi preliminarjament ukoll l-atturi kollha jridu jgibu prova tat-titolu taghhom u ghalhekk l-interess guridiku rikjest sabiex jippromwovu din l-azzjoni. Dan huwa aktar importanti stante li l-atturi ttantaw il-procedura ta' giljottina minghajr ma gabu din l-prova 'in primis';

3. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu ghal dak li jikkoncerna il-morozita' tal-esponenti ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jigi sottomess li l-premessi li jikkoncernaw din it-talba fil-premessi tal-istess rikors guramentat u tad-dikjarazzjoni guramentata huma totalment inveritieri u dan kif sejjer jigi ampjament ippruvat waqt is-smigh ta' din il-kawza;

4. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu wkoll, ghal dak li jikkoncerna l-hsarat gewwa l-fond 'de quo' jinghad li l-hsara ezistenti fl-istess fond huwa dannu li jaffetwa l-istruttura tal-fond u cioe' gallarija u ghalhekk a karigu tal-istess atturi. Apparti minn hekk, jezistu danni fil-fond sovrastanti li kienu a karigu tal-istess atturi u ma sarux, b'hekk baqghet taggrava s-sitwazzjoni fil-fond tal-esponenti minghajr ebda htija fil-konfront taghha;

5. Illi in oltre, m'huwiex minnu li l-esponenti ma tuzax dan il-fond bhala l-fond residenzjali taghha huwa wkoll fatt inveritier kif jista' jigi ampjament ppruvat waqt is-smigh ta' din il-kawza;

6. Illi di piu, jinghad li dan l-agir tal-atturi huwa sempliciment tentattiv sabiex tigi zgumbrata l-esponenti u dan ghaliex digà gew zgumbrati nies ohra mill-istess blokk kif sejjer jigi ppruvat u peress li jidher li hemm pjanijiet ulterjuri sabiex jigi zvilluppat dan il-blokk;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u l-atturi minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-02 ta' Frar 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Marzu 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimata li tghid hekk: "Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma irritwali u nulli stante li ma gietx segwita l-procedura ai

termini tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Stante li t-talba tal-atturi hija ghar-ripresa tal-fond 'de quo agitur', l-atturi kellhom fl-ewwel lok jitolbu permess minn dan il-Bord sabiex ma tiggedditx il-kera;".

Illi kif inhu ben saput il-proceduri quddiem il-Bord odjern igawdu minn nuqqas ta' formalità li l-ligi tehtieg quddiem Qrati ohra. Tant hu hekk illi l-istess ligi li tikkostitwixxi l-Bord tal-Kera u cioè il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta tipprovdi ghal tali nformalitajiet u sahansitra tipprovdi li jekk ir-rikors promotur ikun nieqes minn xi element dan ma ghandux igib in-nullità jew irritwalità ta' l-istess rikors.

Illi ghalhekk il-fatt illi r-rikorrenti ma talbux ukoll illi l-awtorità tal-Bord sabiex il-kirja ma tiggeddidx, dan ma ghandux iwassal ghall-irritwalità jew in-nullità tal-imsemmi rikors. Dan kif gia gie deciz ukoll mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Josephine Grech vs Carmela Farrugia**, deciza 03/04/2017, fejn kienet tressqet din l-istess eccezzjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni tal-intimata. Spejjez riservati ghas-sentenza finali.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur