QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 13 ta' April 2021

Kawza Numru: 8

Rikors Ġuramentat Numru:- 164/2021 JVC

Kristen Camilleri

vs

Rose-Marie Testa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Kristen Camilleri kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi nhar is-16 ta' Jannar 2017 Edmond u Natalie konjugi Camilleri trasferew u bieghu l-flat minghajr numru li jinsab fit-tielet sular u li internament huwa mmarkat bhala numru 2 sitwat gewwa l-blokka bin-numru 67 bl-isem ta' St Joseph

Flats li tinsab gewwa Triq il-Knisja l-Qadima, Birkirkara lil binthom Kristen Camilleri fejn hija accettat, akkwistat u xtrat dan l-imsemmi fond. Illi fis-sena 2016, u ghalhekk meta dan l-imsemmi fond kien ghadu proprjeta' tal-genituri tar-rikorrenti, huma bhala gest ta' *buona volonta'* kienu ppermettew lill-intimata, li tigi z-zija tar-rikorrenti, sabiex toqghod f'dan l-imsemmi fond (kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta' hawn anness u mmarkat bhala Dok. A)

2. Illi meta r-rikorrenti xtrat l-imsemmi fond l-intimata baqghet toqghod go dan l-istess fond;

3. Illi mis-sena 2016 tas-sena 2017 l-intimata kienet thallas is-somma ta' €500 fix-xahar lill-genituri tar-rikorrenti. Minn Frar tas-sena 2017 sa April tas-sena 2020 l-intimata kienet thallas is-somma ta' €500 lir-rikorrenti. Minn Mejju tas-sena 2020 sa Settembru tas-sena 2020 l-intimata kienet thallas l-ammont ta' €600 fix-xahar lir-rikorrenti;

4. Illi f'Settembru 2020 ir-rikorrenti ddecidiet li tibda taghmel uzu minn dan l-imsemmi fond u taghmel alterazzjonijiet u xoghlijiet f'dan l-istess fond sabiex eventwalment tkun tista' toqghod fih. Ghaldaqstant fl-10 ta' Settembru 2020 omm ir-rikorrenti, *ossia* Natalie Camilleri, kellmet lill-intimata fejn infurmatha li bintha ghandha bzonn il-fond. Nhar il-11 ta' Settembru 2020 r-rikorrenti baghtet messagg lill-intimata fejn infurmatha li hija ghandha bzonn il-fond u tatha zmien sal-bidu ta' Jannar 2021 sabiex issib post alternattiv;

5. Illi r-rikorrenti bhala sinjal ta' *buona volonta' da parti* taghha kienet infurmat lill-intimata sabiex fix-xahar t'Ottubru 2020 l-intimata thallasha is-somma ta' €500 minflok dik ta' €600, u

sabiex ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru thallas biss l-ammont rapprezentanti l-konsum ta' dawl u ilma. Sussegwentement, f'Ottubru 2020 ir-rikorrenti bhala gest ulterjuri ta' *buona volonta'* qalet lill-intimata sabiex jekk issib post alternattiv qabel Dicembru 2020, allura ghax-xahar ta' Ottubru 2020 hija kellha thallas lir-rikorrenti biss l-ammont rapprezentanti l-konsum tad-dawl u ilma;

6. Illi fl-ittra legali datata 19 ta' Ottubru 2020 l-intimata kienet irrikonoxxiet li hija ghandha tivvaka minn dan l-imsemmi fond tant li hija obbligat ruhha li se tohrog mill-imsemmi fond sal-ahhar tas-sena 2020. Illi tajjeb li jinghad li minkejja li dan l-imsemmi fond huwa proprjeta' tar-rikorrenti, f'din l-ittra legali l-intimata talbet lill-genituri tar-rikorrenti sabiex ikunu ragonevoli u jakkordawlha terminu li fih hija tkun tista' tfittex fond t'akkomodazzjoni alternattiv meta suppost tali talba kellha ssir lir-rikorrenti bhala sid l-imsemmi fond (kopja tal-ittra legali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B);

7. Illi fix-xahar ta' Ottubru 2020 ir-rikorrenti kienet baghtet messagg lill-intimata fejn infurmata li kellha bzonn taccedi fil-fond imsemmi minhabba li riedet li tiehu l-qisien biex tkun tista' tibda bl-alterazzjonijiet u xoghlijiet necessarji f'dan il-fond. Ir-rikorrenti kienet tat lill-intimata pre-avviz ta' tliet ijiem qabel ma hija attwalment marret fil-fond bl-intiza li tiehu l-imsemmija qisien. Fil-gurnata li r-rikorrenti kellha tmur fl-imsemmi fond biex tiehu l-qisien l-intimata baghtet messagg lir-rikorrenti fejn infurmatha li hi ma kinitx disponibbli dik il-gurnata. Ir-rikorrenti xorta marret fl-imsemmi fond izda x'hin waslet indunat li l-intimata kienet biddlet il-lock tal-bieb ta' barra tal-appartament numru 2 u

ma kinetx tatha kopja tac-cavetta. L-intimata ma ridietx taghti kopja tac-cavetta lir-rikorrenti. Sussegwentement, ir-rikorrenti marret taghmel rapport l-Ghassa tal-Pulizija u kien biss wara dan ir-rapport li l-intimata tat kopja tac-cavetta lir-rikorrenti (kopja tal-okkorrenza tal-Pulizija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C)

8. Illi sussegwentement il-partijiet kienu fthemu li jekk l-intimata ma tivvakax il-fond sal-31 ta' Dicembru 2020, allura l-intimata kienet se tinkorri €100 ghal kull jum li hija tibqa' inadempjenti. Illi minkejja li l-partijiet kienu waslu f'dan il-ftehim, l-intimata qatt ma ffirmat l-imsemmi ftehim;

9. Illi minkejja li r-rikorrenti kienet ragonevoli u akkordat lill-intimata terminu li fih hija tkun tista' tfittex fond t'akkomodazzjoni alternattiv hekk kif hemm imsemmi f'paragrafu numru sitta ta' dan ir-rikors guramentat, l-intimata ma vvakatx ruhha mill-imsemmi fond sal-ahhar tas-sena 2020. *Di piu'* minkejja diversi interpellazzjonijiet, inkluza l-ittra ufficcjali bin-numru 4539/2020, liema ittra giet debitament notifikata, l-intimata baqghet inadempjenti. Permezz ta'din l-ittra ufficcjali l-intimata giet infurmata li mill-ewwel gimgha ta' Jannar 2021 se jibdew ix-xoghlijiet ta' riparazzjoni u kostruzzjoni fil-fond imsemmi u ghalhekk hi kellha tassigura li tivvaka l-fond qabel din id-data. Minkejja dan, l-intimata xorta baqghet inadempjenti. Sussegwentement, bhala risposta ghal din l-ittra ufficcjali l-intimata rrispondiet permezz ta' ittra legali datata 21 ta' Jannar 2021 fejn qalet li jekk ir-rikorrenti se tibda x-xoghlijiet fl-imsemmi fond hija se tiehu passi kriminali fil-konfront taghha (kopja tal-ittra ufficcjali bin-numru 4539/2020 hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D u kopja tal-ittra legali

datata 21 ta' Jannar 2021 hawn annessa u mmarkata bhala Dok. E);

10. Illi minn Ottubru tas-sena 2020 sa Frar tas-sena 2021 l-intimata permezz ta' cedola ta' depozitu ddepozitat s-somma ta' €600 fix-xahar rapprezentanti kera fir-Registru tal-Qorti (kopja tac-cedoli depozitati fir-Registru tal-Qorti minn Ottubru 2020 sa Frar 2021 annessi u mmarkati bhala Dok. F)

11. Illi b'dan spjegat, l-intimata qieghda tokkupa tali fond minghajr ebda titolu validu skont il-Ligi. Illi m'hemm l-ebda kuntratt ta' kera bil-miktub li jistipula l-fond li ser jinkera, l-uzu miftiehem, iz-zmien li ghalih dak il-fond ikun ser jinkera, jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif, kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas u dan hekk kif jistipula l-artikolu 1531A tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi l-fatti suesposti huma kollha maghrufin personalment minn Kristen Camilleri;

13. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa ta' smigh u skont il-procedura sommarja a tenur ta' l-artikolu 167 *et seq* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi fil-fehma tal-esponenti, l-intimata m'ghandiex eccezzjonijiet xi tressaq fil-konfront tal-fatti kif spjegati mill-esponenti kif ukoll rigwardanti t-talbiet attrici;

Ghaldaqstant, l-esponenti qieghda umilment u bir-rispett titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi din il-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 167 *et seq.* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-intimata qed tirrisjedi fil-flat minghajr numru li jinsab fit-tielet sular u li internament huwa mmarkat bhala numru 2 sitwat gewwa l-blokka bin-numru 67 bl-isem ta' St Joseph Flats li tinsab gewwa Triq il-Knisja l-Qadima, Birkirkara minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimata li qed tirrisjedi fl-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dan fi zmien qasir u perentorju kif joghgobha tistabilixxi dina l-Onorabbli Qorti.

Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali bin-numru ta' referenza 4539/2020, kontra l-intimata u bl-interessi legali li minn issa qed tigi ngunta in subbizzjoni.'.

Rat in-nota ta' l-intimata Rose-Marie Testa a fol. 40 tal-process.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Rat illi fil-verbal tal-lum il-Qorti laqghet l-ewwel talba attrici sabiex din il-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-

Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

Rat illi mid-dokumentazzjoni annessa mar-rikors guramentat jirrizulta li l-fond in kwistjoni huwa fil-fatt proprjeta' tar-rikorrenti Kristen Camilleri;

Rat illi l-intimata Rose-Marie Testa m'ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni;

Rat illi fil-verbal tal-lum Dr Matthew Paris iddikjara illi l-attrici m'ghandiex problema li l-intimata tinghata zmien sabiex tivvaka mill-fond;

Fic-cirkostanzi tqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma gustifikati u l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimata qed tirrisjedi fil-flat minghajr numru li jinsab fit-tielet sular u li internament huwa mmarkat bhala numru 2 sitwat gewwa l-blokka bin-numru 67 bl-isem ta' St Joseph Flats li tinsab gewwa Triq il-Knisja l-Qadima, Birkirkara minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement, tilqa' t-tielet talba u tordna l-izgumbrament tal-intimata li qed tirrisjedi fl-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dan fi zmien tlett xhur mil-lum.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' April, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
13 ta' April, 2021