Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

L-Avukat Umberto Borg Cardona (K.I. 0153888M)

Vs

Grace Farrugia (K.I. 0244549M)

Rik Gur Nru: 87/2021

Illum 24 ta' Gunju 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li permezz tieghu ppremettew u talbu:

1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82), Triq il-Kbira, San Giljan, liema fond gie akkwist mir-rikorrent b'kuntratt pubbliku ta' kompravendita tal-5 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexandra Vella (Dok A);
2. Illi l-fond fuq imsemmi gie derekwizizzjonat fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u sitta (2006) (Dok B);
3. Illi l-intimata kienet thallas il-kera fl-ammont ta' 100 euro kull sitt xhur, ossia 200.00 euro fis-sena, lill-predecessuri fit-titolu tar-rikorrent (Dok C1), u ghamlet zmien tippretendi li ghandha dritt tkompli ggedded il-lokazzjoni, tant li meta r-rikorrent xtara l-fond u talabha tizgombra mill-fond, u ma accettax il-kera minghandha, l-intimata ghaddiet sabiex tiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti kif jirrizulta mic-cedoli ta' depozitu hawn annessi u mmarkati bhala Dok C2 – C4;
4. Illi permezz ta' sentenza moghtija fl-atti tar-rikors kostituzzjonali numru 195/2019 fl-ismijiet "l-Avukat Umberto Borg Cardona vs l-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia" (Dok D), l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) sabet illi ma hemmx kirja ghaf-favur tal-intimata Grace Farrugia li tirrisali ghal qabel l-1 ta' Gunju 1995 u laqghet it-tieni eccezzjoni ta' l-Avukat ta' l-Istat illi d-

disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jghoddux ghall-kirja ghaf-favur l-intimata fuq il-fond tar-rikorrent;

5. Illi ghalhekk l-intimata Grace Farrugia ma tgawdiex minn titolu ta' kirja li tiggedded skont il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan tammettieh l-intimata stess kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha pprezentata qabel is-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qroti Civili (sede Kosistuzzjonali fejn ghamlet taghha s-sottomissijonijiet tal-Avukat tal-Istat (Dok E1 u Dok E2) u kif ukoll fir-risposta tal-appell taghha ipprezentata quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali (Dok F) fl-atti tar-rikors kostituzzjonali numru 195/2019 fejn l-intimata ddikjarat inter alia illi l-okkupazzjoni taghha tal-fond ma hijiex regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u illi ma hemmx kirja qabel l-1 ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995);
6. Illi ghalhekk l-intimata ma ghandha ebda dritt iggedded il-lokazzjoni tal-fond hawn fuq imsemmi kontra l-volonta' tar-rikorrent u qed tokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi minkejja illi r-rikorrent ilu jitlobha tizgombra mill-fond sa minn ftit wara li akkwistah;
7. Illi ghalkemm l-intimata regghet giet interpellata anke permezz ta' ittra ufficjali (Dok G) sabiex tizgombra immedjatament mill-fond hawn fuq imsemmi hija baqghet inadempjenti;
8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;
9. Illi fil-fehma tar-rikorrent l-intimata Grace Farrugia m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti ghat-talba tieghu billi hija stess iddikjarat illi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax kif fuq premess;

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jikkundanna lill-intimata Grace Farrugia tizgombra mill-fond numru ufficjali tnejn u tmenin (82), Triq il-Kbira, San Giljan, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Marzu 2021 u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal azzjoni ta' danni kontra l-intimata Grace Farrugia.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimata giet debitament notifikata.

Ra li fis-seduta tallum l-intimata talbet li tinghata l-opportunita' li tipprezenta risposta guramentata billi prima facie ghandha eccezzjonijiet validi x'taghti.

Sema' s-sottomissjonijiet.

Ra li l-Bord ghar-ragunijiet indikati aktar 'l isfel cahad din it-talba.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti akkwista l-fond mertu tal-proceduri odjerni permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Jannar 2017. Dak iz-zmien l-intimata kienet tirrisjedi f'dan il-fond diga'.

Jirrizulta li originarjament il-fond kien rekwizizzjonat u l-fond kien gie allokat lilha mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali. Biss pero l-fond kien gie derekwizizzjonat f'Settembru 2006.

Illi r-rikorrent ipprezenta proceduri fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kontra l-Avukat tal-Istat u l-intimata fejn invoka lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ghar-ragunijiet indikati fir-rikors prezentat minnu. In succinct, il-Qorti fis-sentenza taghha tat-18 ta' Novembru 2020 iddeciediet li sakemm il-fond kien rekwizzjonat ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia u li ma kienux applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u lanqas l-artikolu 1531C tal-Kap 16.

Din is-sentenza ma gietx appellata r-rikorrent beda jinterpella lill-intimata biex tizgombra mid-dar billi sostna li l-kirja taghha ma kinitx wahda protetta. Billi l-intimata ma zgumbratx, huwa pproceda b'dawn il-proceduri.

Fis-seduta tallum l-intimata talbet li tinghata d-dritt tipprezenta risposta guramentata.

Illi l-Bord sema' is-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar it-talba tal-intimata

sabiex tinghata d-dritt tipprezenta risposta guramentata billi ssostni li ghandha eccezzjonijiet validi x'taghti.

Il-Bord ra wkoll in-nota tal-intimata prezentata seduta stante.

Il-Bord hu tal-fehma li l-intimata ma rnexxilhiex tipprova fuq bazi *prima facie* li ghandha eccezzjonijiet validi x'tressaq u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Il-fatt li r-rikorrent xtara l-proprjeta' mertu tal-proceduri odjerni konsapevolment li kien mikri ma jfissirx li dan jipprekludih milli jipprezenta l-proceduri odjerni u jressaq it-talba kif proposta;

2. Infatti r-rikorrent ma ppremettix li l-intimata qatt ma kellha titolu ta' kirja izda li l-kirja mhiex wahda protetta ai termini tal-Kap 69 u kwindi li huwa ghandu dritt jitlob lill-inkwilina tizgombra mill-fond;

3. Mill-atti jirrizulta li l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza taghha ddikjarat li l-kirja li kienet ezistenti ma kinitx wahda protetta ai termini tal-Kapitolu 69;

4. Jirrizulta li din is-sentenza ghaddiet in gudikat, billi ma sarx appell mill-istess sentenza;

5. Jirrizulta wkoll li l-intimata giet interpellata tizgombra kemm-il darba mir-rikorrent bl-ahhar darba tkun permezz tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Marzu 2021 u li giet debitament notifikata lilha izda baqghat ma zgumbratx.

Ghaldaqstant il-Bord cahad it-talba tal-intimata ghall-prezentata ta' eccezzjonijiet.

Ghaldaqstant il-Bord ghadda billi jiddeciedi l-kaz.

Ra li t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa abbazi tal-provi prodotti u anki mehud in kunsiderazzjoni l-punti riferuti minn dan il-Bord fil-paragrafi precedenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur