QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 29 ta' Lulju 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 431/21 JVC

HB Properties Limited (C-10084)

vs

Jerome Mamo (KI Nru.: 0023185G)
u
RMB Properties Limited (C-10081) ghal kull interess illi jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti HB Properties Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja tal-fond, ossija appartament numru hamsa (5) fil-binja ta' appartamenti bin-numru mija u hamsin (150) gewwa Triq it-Torri, Tas-Sliema.

2. Illi dan l-appartament qieghed prezentement jigi okkupat mill-konvenut Jerome Busietta, in-neputi – iben bint l-imsemmija Eileen Busietta, Rowena Mamo Busietta – tal-istess Eileen Busietta.

3. Illi l-imsemmi konvenut kien gie introdott fl-appartament proprjeta' tal-attrici bi ftehim ta' kiri bejn l-istess konvenut u s-socjeta' konvenuta RMB Properties Limited li kellu jkun ghal zmien sentejn dekorribbli mis-26 ta' Novembru 2018 u li allura ghalaq spicca u skada fis-26 ta' Novembru 2020.

4. Illi l-imsemmi konvenut, Jerome Mamo, qatt ma hallas kera lis-socjeta' konvenuta illi kriet il-fond lilu.

5. Illi interpellata seww b'ittri bonarji tat-8 ta' Jannar 2021 u tat-18 ta' Frar 2021 u kif ukoll b'ittra gudizzjarja tas-26 ta' Jannar 2021 (Dokumenti hawn annessi bhala Dokument A, Dokument B u Dokument C), il-konvenut Jerome Mamo, baqa inadempjenti u baqa' jokkupa l-istess fond;

6. Illi jinghid illi l-imsemmija binja ossia blokk ta' appartamenti, bin-numru 150, bl-isem "Casa Fond Ghadir" fi Triq it-Torri, Tas-Sliema gie erett minnflok id-dar proprjeta' tal-imsemmija Eileen Busietta illi zammet wiehed mill-appartamenti hekk eventwalment eretti ghall-uzu

taghha u tat imbaghad b'donazzjoni lil kumpanniji ta' uliedha, Rowena Mamo Busietta, Fiona Cachia Busietta u Hadrian Busietta, appartament kull wiehed; Ghalhekk is-socjeta' RMB Properties Limited, illi l-azzjonijiet taghha huma ta' Rowena Mamo Busietta, omm il-konvenut, Jerome Mamo, hadet l-appartament numru sitta (6), is-socjeta' attrici, illi l-azzjonijiet taghha huma ta' Hadrian Busietta hadet l-appartament numru hamsa (5), meritu ta' din il-kawza, waqt illi s-socjeta' F.C.B. Properties Limited, illi l-azzjonijiet taghha huma ta' Fiona Cachia Busietta hadet l-appartament numru seba (7); Dana kollu jirrizulta mir-rizultat tar-ricerki hawn anness bhala Dokument D;

7. Illi l-imsemmija Eileen Busietta baqghet fil-kontroll tal-kumpanniji ta' wliedha hawn fuq imsemmija u allura kienet l-istess Eileen Busietta, ghan-nom tas-socjeta' konvenuta RMB Properties Limited illi kienet introduciet lill-konvenut, Jerome Mamo, fil-fond meritu tal-kawza, ukoll ghaliex kienet indotta, dak iz-zmien, illi tahseb illi l-istess fond kien dak moghti minnha lill-kumpannija ta' bintha, u omm il-konvenut Rowena Mamo Busietta, RMB Properties Limited.

8. Illi ghad illi t-titolu hemm moghti lis-socjeta' konvenuta lill-konvenut kien invalidu, dak miftiehem gie rispettat mis-socjeta' attrici ghaz-zmien kollu ta' kiri moghti lill-konvenut, Jerome Mamo;

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici titlob bir-rispetta illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tordna lill-konvenut, Jerome Mamo, sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti,

huwa jizgombra mill-ambjenti kollha tal-imsemmi fond ossija appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5), formanti parti mill-binja, ossija blokk ta' appartamenti bin-numru 150, bl-isem "Casa Fond Ghadir" fi Triq it-Torri, Tas-Sliema, u sabiex fl-istess zmien qasir u perentorju, illi jigi lilu prefiss, jikkonsenja c-cwievet tal-fond u l-pussess battal tal-istess fond lis-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez u b'riserva tad-drittijiet l-ohra tas-socjeta' attrici, inkluz tal-hlas, ossija rimbors, ta' kull somma pagabbli minnek, inkluz il-hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma u ta' utilitajiet ohra.'.

Rat ix-xiehda, ittri, ittra ufficjali, ricerki pubblici, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi kontestwalment mar-rikors guramentat gie ntavolat rikors datat 4 ta' Mejju, 2021 fejn permezz tieghu ntalab li l-kawza tigi appuntata, mismugha u deciza b'urgenza minhabba r-ragunijiet hemm esposti fl-istess rikors u rat id-digriet tal-Qorti moghti fis-seduta tat-2 ta' Gunju, 2021 fejn din il-Qorti laqghet it-talba sabiex il-kawza tinstema' b'urgenza;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Gunju, 2021 dehret Eileen Busietta Sant Fournier, direttur u in rapprezentanza tal-kumpanija ntimata RMB Properties Limited li tat ruhha b'notifikata bl-atti u ddikjarat li l-kumpanija mhux qed tikkontesta t-talbiet;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2021 il-Qorti rat li l-intimat Jerome Mamo gie debitament notifikat nhar l-1 ta' Gunju, 2021 u ma dahhalx risposta guramentata ghalhekk gie ddikjarat bhala kontumaci;

Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Gunju, 2021 Dr Stephen Thake ghas-socjeta' rikorrenti tratta l-kawza;

Rat ukoll illi fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni in difett' ostacolo bil-fakulta' tal-intimat Jerome Mamo li jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet b'terminu mpost fuqu;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti HB Properties Limited issostni li l-intimat Jerome Mamo kien jokkupa l-fond ossia appartament internament immarkat bin-numru 5, formanti parti mill-binja, ossia blokk ta' appartamenti bin-numru 150, bl-isem 'Casa Fond Ghadir' fi Triq it-Torri, tas-Sliema b'titolu ta' kera ghal zmien sentejn li spicca u skada nhar is-26 ta' Novembru, 2020. Tispjega li dak it-titolu ta' kera kien inghata bi zball stante li kien hemm l-impressjoni li l-appartament imsemmi kien tas-socjeta' intimata RMB Properties Limited, mentri fil-verita' rrizulta li l-appartament kien tas-socjeta' rikorrenti, ghalkemm dak miftiehem xorta gie rispettat. Is-socjeta' rikorrenti tkompli tishaq li l-intimat qatt ma hallas kera tul dan il-perjodu. Is-socjeta' rikorrenti titlob ghalhekk l-izgumbrament tal-intimat Jerome Mamo mill-ambjenti kollha tal-fond imsemmi u sabiex jikkonsenja c-cwievet tal-fond u l-pussess battal tal-istess fond.

Illi da parti tas-socjeta' intimata RMB Properties Limited li giet imharrka ghal kull interess li jista' jkollha, rapprezentata mid-direttur Eileen Busietta Sant Fournier fil-verbal tat-2 ta' Gunju,

2021 a fol. 79 tal-process tat ruhha notifikata bl-atti u ddikjarat li l-kumpanija ntimata mhux qieghda tikkontesta t-talbiet.

L-intimat Jerome Mamo ghalkemm debitament notifikat bir-rikors guramentat nhar l-1 ta' Gunju, 2021 baqa' ma pprezentax risposta guramentata u ghalhekk fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2021 a fol. 82 tal-process gie ddikjarat kontumaci.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi s-socjeta' rikorrenti HB Properties Limited fis-seba' premessa tispjega li l-intimat Jerome Mamo kien gie ntrodott fil-fond ossia appartament bin-numru 5 formanti parti mill-binja ta' appartamenti bin-numru 150, bl-isem 'Casa Fond Ghadir' fi Triq it-Torri, tas-Sliema, b'titolu ta' kera ghal zmien sentejn li bdew jiddekorru mis-26 ta' Novembru, 2018 u skadew fis-26 ta' Novembru, 2020. Is-socjeta' rikorrenti tispjega li l-intimat Jerome Mamo kien gie ntrodott bi zball fl-imsemmi appartament u dan peress li kien hemm l-impressjoni li l-imsemmi appartament kien tas-socjeta' intimata RMB Properties Limited, meta effettivament irrizulta li dan kien proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti HB Properties Limited. Is-socjeta' rikorrenti tispjega li malgrad li t-titolu kien wiehed invalidu hija xorta rrispettat il-ftehim ghaz-zmien kollu ta' kiri moghti lill-intimat Jerome Mamo. Sabiex issahhah dan l-argument, is-socjeta' rikorrenti ressqet kopja tar-ricerki pubblici ta' Eileen Busietta a fol. 11 *et seq* tal-process minn fejn irrizulta li huwa minnu li l-appartament bin-numru 5 kien proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti HB Properties Limited u mhux tas-socjeta' intimata RMB Properties Limited u dan hekk kif jirrizulta min-noti ta' insinwa a fol. 42 u a fol. 48 tal-process.

Il-Qorti tinnota li wara l-iskadenza tal-perjodu ta' kera, l-intimat Jerome Mamo gie nterpellat diversi drabi sabiex jizgombra mill-appartament u jirritorna c-cwievet tal-fond lura, madanakollu l-intimat injora l-interpellazzjonijiet (ara ittri bonarji a fol. 5, fol. 6 u ara ittra ufficjali a fol. 8 tal-process).

Illi mill-atti jirrizulta li l-intimat Jerome Mamo ma kkontestax l-allegazzjonijiet tas-socjeta' rikorrenti (tant li gie ddikjarat kontumaci) u ghalhekk konsegwentement lanqas ikkontestat il-fatt li huwa kien qieghed jokkupa l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Rat ukoll li l-intimat fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2021 inghata l-possibilita' li jintavola nota ta' sottomissjonijiet izda dan ma ghamlux.

Illi l-Qorti rinfaccjata b'dak kollu suespost, inkluz id-dokumenti esebiti fl-atti, tqis li t-talba tas-socjeta' rikorrenti HB Properties Limited fil-konfront tal-intimat Jerome Mamo giet sufficjentement pruvata hija wahda gustifikata u ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' t-talba u tordna lill-intimat, Jerome Mamo, sabiex fi zmien xahar millum jizgombra mill-ambjenti kollha tal-imsemmi fond ossija appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5), formanti parti mill-binja, ossija blokk ta' appartamenti bin-numru 150, bl-isem "Casa Fond Ghadir" fi Triq it-Torri, Tas-Sliema, u sabiex fl-istess terminu ta' xahar, jikkonsenja c-cwievet tal-fond u l-pussess battal tal-istess fond lis-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat Jerome Mamo u b'riserva tad-drittijiet l-ohra tas-socjeta' rikorrenti, inkluz tal-hlas, ossija rimbors, ta' kull somma pagabbli minnu, inkluz il-hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma u ta' utilitajiet ohra.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
29 ta' Lulju, 2021