BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru 17/20SG

Sandra Micallef (KI 558080M)

Mariella Micallef (KI 587077M)

vs

Michelle Galea (KI 440273M)

Elizabeth Zammit (KI 506386M)

Illum, 14 ta' Settembru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

> *1. Illi l-esponenti huma l-unici ulied u werrieta tad-defunt missierhom Saviour Micallef u sidien tal-fond bin-numru erbgha (4) St Catherine Flats Triq Sawmill l-Imsida.*
>
> *2. Illi permezz ta' skrittura privata datata tmienja (8) ta' Frar elfejn u tnejn (2002) Dok A id-defunt missier l-esponenti kien kera lill-intimati l-fond in-numru erbgha (4) St Catherine Flats Triq Sawmill l-Imsida u dana versu l-hlas ta' kera ta' (Lm 250) hames mija u tnejn u tmenin Euro (EUR 582) fis-sena pagabbli fl-ewwel ta' Ottubru.*
>
> *3. Illi din il-kirja ghalhekk ma tgawdi l-ebda protezzjoni fil-ligi.*
>
> *4. Illi dan l-inkwilinat baqa' jiggedded tacitament sakemm permezz ta' ittra legali datata erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru elfejn u dsatax (Dok B) debitament notifikata lill-intimati (Dok C), l-esponenti informaw lill-intimati li l-kirja ma kienitx ser tiggedded ghal sena ohra u konsegwentement talbuhom jivvakaw il-fond.*
>
> *5. Illi l-intimati wiegbu ghal din l-interpellazzjoni permezz ta' ittra datat tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u dsatax (2019) Dok D fejn permezz tal-legali taghhom informaw lill-esponenti li ma keinux behsiebhom jirrilaxxjaw il-fond.*

6. Illi l-intiamti ghadhom jirrisjedu fil-fond sal-guranata tal-lum, u l-fond fuq imsemmi ghadu fil-pussess esklussiv taghhom.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

8. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti l-intimati ma ghandhom l-ebda difiza valida u legittima xi jressqu.

9. Illi ghaldaqstant ghal din il-kontensjoni huwa applikabbli d-dispost ta' l-artikolu 16A.1a tal-Kap 69 tal-Ligjiet ta' Malta fejn dan l-Onorabbli Bord huwa moghti s-setgha jiddeciedi li jilqa' t-talba ta' l-esponenti, minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex dan il-Bord ma ghandux, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, inkluz okkorrendo illi l-lokazzjoni de quo giet terminata u xjolta kif fuq premess;

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur ta' l-artikolu 16A.1a ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tordna lill-intimati sabiex f' terminu qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, jitilqu u jizgombraw mill-fond 39 u jirrilaxxjaw il-pussess liberu a favur l-esponenti tal-fond bin-numru erbgha (4) St Catherine Flats Triq Sawmill l-Imsida;

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata;

Ra r-risposta ta' Michelle Galea ppreżentata fl-10 ta' Lulju 2020:

"*1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw liema artikolu tal-Ligi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom. Dan jinghad in vista ta' dak stipulat mill-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jispecifika:*

9. Il-Bord jaghti l-permess imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan f' dawn il-kazijiet;

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri a' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti, jew ikun ghamel hsara hafna fil-fond, jew xort' ohra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b' kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens ta' sid il-kera.

2. Illi kif ampjament jirrizulta mill-kundizzjonijiet tal-kirja, il-kirja hi ghall-perijodu indefinit li jigi mgedded sena sena skont ir-rieda tal-esponenti inkwilin. Dan huwa konformi ma' dak stipulat fl-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili li jikkrea termini specifici f' nuqqas ta' ftehim espress dwar iz-zmien tal-kera. Konsegwentement, l-esponenti ghandha titolu validu fil-ligi sabiex tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni u per konsegwenza ma tistax tigi zgumbrata.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ra s-sentenza mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2020, fil-konfront tal-intimata Elizabeth Zammit;

Sema' il-provi prodotti;

Ra n-nota tar-rikorrenti li fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni, ġie sottolinjat li l-azzjoni odjerna hija kampata fuq id-dispost tal-Artikolu 1532 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti rriżultaw is-segwenti fatti:

i. L-intimata Michelle Galea u l-partner tagħha ta' dak iż-żmien, Elizabeth Zammit, krew il-fond in kwistjoni mingħand Saviour Micallef.

ii. Il-ftehim tal-kera seħħ fit-8 ta' Frar 2002, taħt diversi kundizzjonijiet, fosthom ħlas ta' kera ta' Lm 250 kull sena, u li ż-żmien tal-kirja jkun għal żmien indefinit, ċioè sakemm jogħġobhom jibqgħu jabitaw fl-imsemmi flat, l-inkwilini Michelle Galea u Elizabeth Zammit.

iii. Fl-24 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti, li jiġu wlied u werrieta ta' Saviour Micallef, interpellaw permezz ta' ittra legali lill-intimati, li l-

kirja ma kinitx ser tiġġedded għal sena oħra, u talbu li l-istess intimati jivvakaw.

iv. L-intimati rrispondew permezz ta' ittra datata 18 ta' Ottubru 2019, fejn infurmaw lir-rikorrenti li ma kinux ser jirrilaxxjaw il-fond.

Dan il-Bord huwa sodisfatt mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-ambjenti mertu ta' dan ir-rikors, anke tenut kont tal-fatt li fir-risposta ppreżentata mil-legali tal-intimata Michelle Galea, ma tqajjmet l-ebda kontestazzjoni dwar it-titlu tar-rikorrenti. In oltre, skont l-affidavit ta' Michelle Galea, hija baqgħet tiddepożita l-kera l-Qorti, u dana a favur tal-istess rikorrenti.

Il-Bord iqies li din hija kirja li saret preċedentement għal Ġunju 1995. Għaldaqstant, ġjaladarba li l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995, skont l-Artikolu 46 tal-Kap. 69, m'hemmx jedd ta' rilokazzjoni ex lege. Bl-emendi introdotti fl-Att X tal-2009, kirjiet li saru wara l-Att tal-1995, u jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010: "… jibqgħu jiġu regolati bid-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi, sa fejn ma jkunux milqutin mid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att" (Artikolu 39(2)).

Sabiex il-kirja tiġġedded skont il-liġi, l-inkwilini kellhom jitħallew fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. Dan hu t-tiġdid taċitu tal-kirja (Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju 1995, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skont il-liġi, li jġedded il-kirja, u t-tiġdid jiddependi mill-fatt li sid il-kera, jħalli lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. Huwa fatt li l-kiri, meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure (Artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili). L-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li fejn isseħħ tiġdid taċitu tal-kirja, dan ikun għal żmien meqjus, kif jingħad fl-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt skont l-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien, sakemm ma jingħatax il-kongedo bil-modalità kontemplata fl-istess provvediment.

Fir-rigward ta' kirja indefinita, rilevanti hi s-sentenza, Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et, tal-24 ta' Frar 2012, fejn il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:-

> *"Din il-Qorti tara li skont il-ligi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tiddefenixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem". F'dan il-kaz il-kirja inghatat "ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tigi mgedda mill-inkwilin ghal zmien indefinit, l-istess*

klawsola ghandha titqies nulla, peress li kirja biz-zmien indefinit mhux permess.

Fil-fatt, fil-kawza Magro et v. Saliba deċiza minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal ċar u tond li meta z-zmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva ghandha titqies nulla, u z-zmien tal-kirja dezunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawza Galea v. Falzon, deċiza fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iz-zmien tal-lokazzjoni jkun jew jista jkun perpetwu huwa radikalment null.

Fil-kawza Busuttil v. Meadows, deċiza minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju,2008, intqal illi "28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiggedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiz mill-appellant nomine, il-kuntratt flintier tieghu null izda hija dik il-klawsola biss li ma tigix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiggedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili.

Hekk ukoll fil-kawza The Vintage Ċo. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija, deċiza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, inghad illi "Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni ċentrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-soċjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodiċi Ċivili li espressament jipprovdi li ttgawdija tkun ghal "zmien miftiehem". Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet "Antonio Ċini -vs- Ammiraglio James Laċon Hammet nomine", illi "il patto ċonvenuto in una loċazione faċoltante l' inquilino a rinnovare la loċazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel ċontratto la determinazione del tempo per la durata della loċazione"."

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari li ggedded il-kirja, pero`, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi. F'dan il-kaz, il-kirja giet miftehma ghal sena, li tiggedded "ghal zmien kollu li taghti l-ligi", frazi bla sens u irrilevanti peress li l-ligi ma taghtix zmien ghal meta kirja tista' tiggedded. Skont il-ligi, kirja li ssir wara Gunju tal-1995 hija biss ghat-terminu miftiehem, u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond. Il-ligi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera (f'dan il-kaz sitt xhur), sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-"ċongedo") fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili). Il-kirja,

għalhekk, tibqa' tiġġedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda żmien li "tagħti l-liġi". Issa, f'dan il-każ, l-atturi taw il-"ċongedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Ġunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tiġi terminata fit-23 ta'Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jiżgumbraw mill-fond u jħalluh battal a favur l-atturi."

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2018, fl-ismijiet, Nazzareno Fenech u John Vella vs Carmelino Borg, fejn intqal:

> *"Ferm dan il-prinċipju, jirriżulta illi l-kwistjoni kollha tirrigwarda l-iskrittura tal-kera bejn l-awtur tal-rikorrenti u l-intimat qua inkwilin datata 18 ta' Frar 2000 (fol. 2 tal-proċess tal-Bord). Il-klawsola in kontestazzjoni hi dik enumerata 2 fl-istess skrittura fejn jingħad testwalment 'għal żmien indefinit'.*
>
> *Din il-kirja ta' garage għal skop kummerċjali saret fis-sena 2000 ċioe wara l-emendi fil-liġi tal-kera bl-Att X tal-2009. Japplikaw għalhekk id-disposti tal-Kap. 16 għal din il-kirja li fl-artikolu 1526 jirrikjedi ad validitatem li jkun hemm kunsens ad idem 'għal żmien miftiehem' u b'kera miftiehem' (ara f'dan is-sens De Tigne Shopping Ċomplex vs Manuel Borg et, App Inf 04/10/2011). Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qies illi l-klawsola taż-żmien tal-kirja ma setgħetx tittieħed f'iżolazzjoni iżda riedet tiġi interpretata fl-assiem tal-ftehim. Din il-Qorti tqis illi l-ġurisprudenza hi kostanti fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti għaliex l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jistablixxi li meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu taż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. Il-Bord li Jirregola l-Kera qieset fil-konsiderazzjonijiet tagħha illi l-ftehim ma kienx għal żmien indefinit kif kien jidher mad-daqqa ta' għajn. Hu wasal għal din il-fehma għaliex ma jagħmilx sens li fond mikri għal kummerċ ser jinkera skadenza bi skadenza.*
>
> *Infatti ġiet stabbilita żieda fil-kera kull ħames snin, kif ukoll kondizzjonijiet għal ċirkostanzi fil-morożita tal-kera u terminazzjoni tal-istess kif ukoll kondizzjonijiet oħra.*
>
> *Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn il-klawsoli ma jitfgħu ebda dawl fuq terminu definit ta' kera kif irid l-artikolu 1526 tal-Kap. 16. Dawn l-argumenti tal-Bord jingiebu fix-xejn bix-xiehda tal-proprjetarju ta' dak iż-żmien meta saret il-kirja, li dwar iż-żmien tal-kirja xehdet kjarament li hi kienet kriet lill-intimat għal żmien indefinit jiġifieri li l-kirja kienet ser tibqa' sejra għal dejjem sakemm irid l-inkwilin. Dan id-diskors hu preċiżament il-kontra ta' dak li trid il-liġi u tirrispekkja l-vera fehma tas-sid fil-mument li ngħatat il-kirja, ċioe li l-kirja kienet bla żmien u*

ċioe kuntrarja ghal dak li jrid l-artikolu mandatarju 1526 tal-Kap. 16. Ebda konsegwenza ohra ma tista' tinhareg hlief din, bil-mod kif inhu redatt u miftiehma l-iskrittura tal-kera.

Kif tghid is-sentenza fl-ismijiet Iris Scott vs Alfred Borg (App Inf 14/01/2002):

ll-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haga kellu neċessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u neċessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bil-fors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u ċioe fl-artikolu 1532 appena ċitat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit.

Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien speċifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi tiddetermina z-zmien skont il-hlas tal-kera dovut jew skont l-uzu. -omissis – It-terminu ghall-kirja kellu neċessarjament jirrizulta jew mill-ftehim kif jirrizulta espressament jew mill-intenzjoni ċara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-ligi.

Illi mela allura dan ifisser li ligi stess, fil-kaz li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (haga li ma tirrizultax f'dan il-kaz) tissupplixxi hija ghall tali zmien b'dak li hemm provdut fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 u ghalhekk jirrizulta li l-Ligi tipprovdi ghall kull eventwalita' b'mod li l-aktar haga importanti hija li l-Ligi taghti aditu lill dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt li anke jekk il-ftehim setgha ma hasibx ghall terminu preċiz il-ligi tipprovdi hija ghall-istess ghaliex il-konsiderazzjoni prinċipali li ghamlet il-Ligi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Dan iwassal ghalhekk ghal dik li tipprovdi l-iskrittura tal-kera ċioe li l-kera kienet tithallas xahar b'xahar u ghalhekk skont l-artikolu 1532(1) tal-Kap. 16, l-istess kirja kienet tigi mgedda ghaz-zmien tal-hlas ta' kull rata ta' kera bil-mod kif mahsub fl-artikolu 1536(1) tal-Kap. 16. F'dan il-kaz il-kirja kienet tiggeded kull xahar jekk il-partijiet jew xi wiehed minnhom ma jurix intenzjoni mod iehor.

Il-kera kienet tithallas kull xahar bil-quddiem fit-18-il jum ta' kull xahar u l-attur permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2011 ta avviz lil intimat li l-kirja ma kinitx ser tiggedded u kwindi fis-17 ta' Settembru 2011 l-intimat sab ruhu bla titolu ta' kera fuq il-fond. Ghalkemm l-intimat baqa' jibghat ċheques ta' kera li jidhru li waslu ghand is-sidien, l-istess sidien xehdu li dawn qatt ma issarfu.

Pagament b'ċheque ma jikkostitwix hlas sakemm dan ma jissarrafx, u jsahhah it-tezi tal-attur tal-volonta tieghu li ma jgeddidx il-kirja. Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera

hi guridikament fallaċi u t-talbiet attriċi guridikament korretti kif maghmula ċioe li l-kirja tal-intimat skadiet u mis-17 ta' Settembru 2011 kien qed jokkupa l-fond bla titolu u ghalhekk gusta' t-talba konsegwenzjali tal-izgumbrament tal-intimat mill-fond qua inkwilin li spiċċalu t-titolu."

Fil-każ odjern, il-kera kienet titħallas kull sena bil-quddiem, u għalħekk, din il-kirja setgħet tiġġedded għal sena ai termini tal-liġi, sakemm is-sidien ma jagħtux avviż lill-inkwilini, biex iħallu l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri. Dan il-konġedo fil-fatt sar, permezz ta' ittra legali datata 24 ta' Settembru 2019, u kwindi, l-inkwilina Michelle Galea għandha tiżgombra mill-fond.

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument imressaq mill-intimata Galea. Din sostniet li l-klawsola in eżami, mhijiex waħda indefinita, fis-sens li għalkemm huwa minnu li l-klawsola tibda bil-kliem "għal żmien indefinit", din hi sussegwentement ikkundizzjonata mill-fatt, li dan iż-żmien għandu jkun ibbażat fuq ir-rieda tal-inkwilini. Ġie argumentat li l-partijiet kienu qablu li ma jkunx hemm imniżżel perijodu ta' kera, u li jkunu l-inkwilini li jagħżlu meta jitterminaw l-istess kirja. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata, jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv għandu jitqies null, għax kontra l-liġi. Hija l-liġi stess li fil-każ li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (ħaga li ma tirriżultax f'dan il-każ) tissupplixxi hija għal tali żmien, b'dak li hemm provdut fl-Artikolu 1532 tal-Kap. 16. Kif intqal fil-ġurisprudenza ċitata, il-Liġi tagħti aditu lil dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt, li anke jekk il-ftehim setgħa ma ħasibx għal terminu preċiż, il-liġi tipprovdi hija għall-istess, għaliex il-konsiderazzjoni prinċipali li għamlet il-ligi, huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Deċide

Għaldaqstant, dan il-Bord qed jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ, billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, fis-sens li jiddeċiedi li l-lokazzjoni tal-fond bin-numru erbgħa (4), St Catherine Flats, Triq Sawmill, L-Imsida, huwa tterminat, u jordna lill-intimata Michelle Galea, sabiex fi żmien perentorju ta' xahar, tiżgombra mill-istess fond, u tgħaddi l-pussess tal-istess fond, lir-rikorrenti.

Spejjeż jkunu a karigu tal-intimata Michelle Galea, ħlief l-ispejjeż relatati mas-sentenza tas-26 ta' Ġunju 2020, li ġjà ġew deċiżi li jkunu sopportati minn Elizabeth Zammit.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Reġistratur