QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta’ Mejju 2023

Rikors Numru 166/2020 FDP

Fl-ismijiet

Dr Arthur Azzopardi bħala mandatarju speċjali ta’ l-assenti Milena Petrova Dobreva, detentriċi ta' Passaport Bulgaru 382797144 u karta ta' l-identita' Maltija 0073351A

Vs

Billy Joe Mc Bee (ID 147285M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta’ Frar 2020, li permezz tiegħu r-rikorrent mandatarju talab is-segwenti:

   Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

   1. *Ir-rikorrenti Milena Petrova Dobreva hija proprjetarja tal-fond Flat 1, 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana.*

   2. *L-intimat qiegħed jokkupa il-fond imsemmi mingħajr ebda titolu validu skond il-Liġi.*

   3. *Minkejja li l-intimat ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-fond de quo huwa baqa' inadempjenti.*

   4. *Għalhekk jeżistu l-elementi kollha tal-Liġi ai termini tal-art. 167 et seq tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-intimat de quo m'għandux titolu validu fil-liġi u jinsab jokkupa il-post abbużivament u illegalment u*

fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat m'għandu l-ebda eċċezzjoni x'jissoleva kontra t-talbiet tar-rikorrenti nomine.

5. *Ir-rikorrenti Milena Petrova Dobreva taf b'dawn il-fatti personalment.*

Raġuni tat-Talba

1. Għaldaqstant kellha issir din il-kawża.

Talbiet:

Jgħid għalhekk l-intimat 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:-

1. *Tipproċedi għas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża ai termini tal-Art. 167 et seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat qed jokkupa u jżomm l-fond Flat 1, 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana, mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;*

3. *Konsegwentament tordna sabiex jivvaka u jiżgombra mill-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju u jikkonsenja ċ-ċwievet tal-imsemmi fond lir-rikorrenti nomine;*

B'riserva u mingħajr preġudizzju għal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti għal-ħlas ta' danni konsegwenzjali u bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa min issa inġunt għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2020, deher l-intimat Billy Joe Mc Bee li għarraf lill-Qorti, kif ukoll ivverbalizza, illi huwa ma għandu ebda titolu fuq il-fond 63, Flat 1, Triq il-Kapuċċini, Floriana.

3. Rat ix-xhieda ta' Billy Joe Mc Bee mogħtija fid-19 ta' Jannar 2020. (fol 41 – 51)

4. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2021, l-intimat eżebixxa serje ta' dokumentazzjoni, fosthom kuntratt ta' kera tal-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 63, Flat 1, Triq il-Kapuċċini, Floriana, liema kera jgħajjat lil Elton Mamo, ossija il-partner ta' l-intimat Billy Joe Mc Bee. (fol 19)

5. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2021, il-Qorti akkordat żmien lill-intimat sabiex jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu.

6. Rat l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat Billy Joe McBee ippreżentati fit-28 ta' Jannar 2021, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *ILLI kif diġa' spjegat quddiem il-Qorti, l-esponenti ma jippretendi jew jivvanta ebda titolu fuq il-fond 63, Flat 1, Triq il-Kapuċċini, Floriana: dan il-fond huwa attwalment okkupat minn Elton Mamo, u l-esponenti jirrisjedi il-Belt Valletta fejn jieħu ħsieb ommu;*

2. *ILLI fl-iskrittura ta' lokazzjoni bejn ir-rikorrenti u Elton Mamo, hemm provdut illi l-esponenti, tul il-kors tal-kirja, għandu dritt iżomm ċavetta għar-raġunijiet indikati fl-iskrittura; id-dritt li jkollu ċavetta huwa kontinġenti fuq il-kirja ta' Elton Mamo;*

3. *ILLI jingħad illi Elton Mamo kellu konvenju mar-rikorrenti li dwaru hemm proċeduri ta' eżekuzzjoni tal-konvenju pendenti quddiem il-Qorti;*

4. *ILLI l-esponenti jipprotesta bil-qawwa kontra l-ispejjeż tal-preżenti proċedura għaliex hija manifestament inutli u vessatorja u ipprova kull ma setgħa, qabel ma ġie awtorizzat jiddefendi l-kawża, jevita l-proċedura;*

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

7. Rat illi fit-30 ta' Marzu 2021, ir-rikorrenti intavola rikors fejn talab lill-Qorti li dak iż-żmien kienet qed tippresjedi l-każ sabiex tissoprasjedi stante illi kien hemm proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera fl-ismijiet 'Dr Arthur Azzopardi vs Elton Mamo' (Rik 43/2020 MV) li kellhom konnessjoni tal-kawża odjerna u li kellha rilevanza għal każ odjern peress illi hija l-bażi tad-difiża ta' l-intimat.

8. Rat illi fit-13 ta' April 2021, il-Qorti kienet ċaħdet tali talba stante illi l-meritu ma kienx l-istess peress illi l-intimati fiż-żewġ kawżi kienu differenti.

9. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2021, ġie ppreżentat l-affidavit ta' Milena Dobreva flimkien mal-kuntratt ta' akkwist tal-fond meritu tal-kawża odjerna. (fol 63 – 79)

10. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2021, il-partijiet għarrfu lill-Qorti, kif ippresjeduta, illi l-kawża li kienet qed tinstema' quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġiet riferuta lil dina l-Qorti, kif ippresjeduta, u għalhekk talbu lil dik il-Qorti sabiex il-kawża odjerna tintbagħat ukoll quddiem din il-Qorti, kif komposta, sabiex tinstema' kontestwalment mal-kawżi l-oħra pendenti quddiem dina il-Qorti kif ippresjeduta.

11. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2021, it-talba ġiet milqugħa w il-kawża intbagħtet quddiem dina l-Qorti, kif ippresjeduta.

12. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2022, hekk kif il-kawża odjerna kienet inġiebet quddiem dina l-Qorti, kif ippresjeduta, fit-30 ta' Settembru 2021, il-partijiet qablu illi l-provi kollha miġbura fil-kawża 326/2019 fl-ismijiet 'Elton Mamo vs Dr Arthur Azzopardi noe' jitqiesu sabiex li japplikaw għall-kawża odjerna.

13. Semgħet ix-xhieda ta' Billy Joe Mc Bee mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022 fl-atti tal-kawża odjerna. (fol 85)

14. Rat illi l-partijiet lkoll iddikjaraw fit-22 ta' Ġunju 2022, illi ma kienx hemm aktar provi x'jinġabru w il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

15. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fl-1 ta' Novembru 2022. (fol 89 – 90)

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippreżentati fis-26 ta' Jannar 2023. (fol 92-93)

17. Rat illi fis-26 ta’ Jannar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta illi r-rikorrenti Milena Petrova Dobreva, illi għaliha qiegħed jidher bħala Mandatarju tagħha Dr Arthur Azzopardi, hija propretarja tal-fond ossija appartament Nru 1, fuq l-ewwel u tieni sular ta’ blokk ta’ appartamenti numerati 60 u 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana.

19. Jirriżulta illi fl-24 ta’ Lulju 2017, Milena Petrova Dobreva kriet il-fond għall-perjodu indefinit, b’effett mill-1 ta’ Settembru 2017, versu l-kera mensili ta’ €350, fejn fost affarijiet oħra, l-partijiet kienu ftehmu illi “*in the event of the renter wanting or desire to buy the property in question, given that the owner wishes to sell, the renter gets full priority of a purchase proposal.*”

20. Jirriżulta illi sussegwentement, fit-8 ta’ Novembru 2018, hija daħlet f’konvenju ta’ bejgħ ma’ l-intimat Elton Mamo, sabiex tbiegħlu l-istess fond versu l-prezz ta’ €107,000, liema bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta’ Frar 2019. (fol 82)

21. Jirriżulta, madanakollu, illi l-kuntratt finali baqa’ ma sarx u preżentement hemm kawża quddiem dina l-Qorti, kif ippresjeduta, illi qed tiġi deċiża llum stess, fejn Elton Mamo qed jitlob lill-Qorti sabiex tordna biex il-bejgh isir skond kif miftiehem.

22. Jirriżulta illi Billy Joe McBee qatt ma kellu ebda titolu fuq il-fond u qatt ma daħal f’ebda ftehim mar-rikorrenti, kif del resto minnu dikjarat fl-ewwel seduta illi saret quddiem dina il-Qorti, kif ippresjeduta dak iż-żmien, ossija fis-17 ta’ Novembru 2020.

Ikkunsidrat

23. Din il-Qorti ma għandha ebda diffikulta illi tagħmilha ċara, minnufih illi dina l-kawża qatt ma kellha ssir u hija abbuż manifest tal-proċeduri ġudizzjarji u tal-ħin ta’ dina l-Qorti.

24. Ma kellu jkun hemm ebda dubju li r-rikorrenti, jew probabbilment lill-Avukat illi kienu qed jippatroċinawha, illi Billy Joe Mc Bee ma kellu ebda titolu fuq il-fond, tant illi, kien l-istess Billy Joe Mc Bee stess, fl-ewwel seduta meta deher quddiem il-Qorti biex jirrispondi għall-azzjoni miġjuba kontra tiegħu bil-proċeduri sommarji, illi ddikjara illi huwa ma kellu ebda titolu fuq il-fond.

25. Ma kellu wkoll illi jkun hemm ebda dubju lir-rikorrenti u l-Avukat tagħha illi Billy Joe McBee kien qiegħed jirrisjedi fil-fond flimkien mal-partner tiegħu, Elton Mamo, u a tenur tal-ftehim ta’ kera illi r-rikorrenti kienet għamlet ma’ Elton Mamo, Billy Joe McBee, bħala “partner” ta’ Elton Mamo, kellu dritt illi jkollu ċ-ċavetta tal-post.

26. Jirriżulta wkoll, mill-affidavit ta’ Milena Dobreva, illi l-intenzjoni tagħha fil-proċeduri odjerni, kienet illi, fi kliemha stess “I want to retract the provision of a key to Mr McBee”.

27. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi la darba l-intimat ma għandu ebda titolu fuq il-post, u qed jokkupa l-post bis-saħħa tal-kuntratt ta’ kera mogħtija lil Elton Mamo, l-azzjoni tar-

rikorrenti ma messha qatt saret u ma għandha ebda bażi sabiex tintlaqa' minn dina l-Qorti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat, u għalhekk:

Tiċħad t-talbiet rikorrenti kif dedotti.

Spejjeż tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur