BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottoressa Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 83/14MV

Francesco Saverio sive Frank Calleja (ID 150227M) u martu Ines Calleja (ID 496132M)

Vs

Christopher Grech (ID 615281M), Martin Farrugia (ID 500077M) u Peter Agius (131770M) in solidum bejniethom u B'digriet tas-6 ta' Lulju 2015 l-isem ta' Christopher Grech gie korrett biex jinqara Christian Grech.[1]

Illum: 13 ta' Ottubru 2022,

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fis-7 ta' Ottubru 2014 li permezz tieghu ir-rikorrenti premettew u talbu hekk:

> "Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tat-28 ta' Lulju 2009, huma krew sit urban maghruf bhala Tal-Palma fi Triq 13 ta' Dicembru l-Marsa versu kera ta' Ewro 1,864 fis-sena ghall-

[1] B'digriet tas-6 ta' Lulju 2015 l-isem ta' Christopher Grech gie korrett biex jinqara Christian Grech.

ewwel hames snin, liema kera tigi awmentata skond -gholi tal-hajja ghat-tieni hames snin.

Illi l-intimati qatt ma hallsu kera u permezz ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju 2013 li giet debitament notifikata lill-intimati skond il-ligi, huma gew interpellati sabiex ihallsu l-kera tal-iskadenzi 2009, 2010, 2011, 2012 u 2013 izda baqghu inadempjenti.

Illi skond il-ftehim ta' lokazzjoni gie mifthiem illi **f'kaz li l-inkwlini jaqa' lura fil-hlas tal-kera b'sena s-sidien ikollhom id-dritt li jxolju l-kirja….**

Ghaldaqstant a tenur ta' dak li hemm dispost fl-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. Xxolji l-ftehim ta' lokazzjoni imsemmi;
ii. Tikkundanna lill-intimati sabiex solidarjament jizgumbraw mill-propjeta' fuq imsemmija fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;
iii. Tikkundanna lill intimati sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' Ewro 9320.20 rapprezentanti l-iskadenzi tal-kera ghas-snin mill-1 ta' Jannar 2009 sal-31 ta' Dicembru 2013, kif ukoll sabiex ihallsu s-somma li ghandha tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti li tirraprezenta l-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sad-data ta' zgumbrament effettiv.

Bl-ispejjez u bl-interessi mid-data kontra l-intimati li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni.[2]

[2] A folio 1-2 tal-process

Ra r-risposta tal-intimat Christopher Grech fejn eccepixxa:

"Illi preliminarjament l-esponenti jirrileva li t-talba tar-rikorrenti sabiex il-kirja tigi terminata u konsegwentament jigi xolt il-ftehim ta' lokazzjoni datat 28 ta' Lulju 2009 u konsegwentement tordna l-izgumbrament mill-propjeta' imsemmija u tikkundanna lill-esponenti jew minn minnhom ihallsu s-somma kif mitluba fir-rikors de quo hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat tul il-kors tas-smiegh ta' din il-kawza;

Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrileva li s-sit jew il-propjeta' indikata, cioe Ta' Palma, Triq 13 ta' Dicembru gewwa il-Marsa ilha tintuza mill-esponenti ghal diversi snin kif ser jigi ippruvat tul il-kors ta' din il-kawza u ghaddiet ghandu minn certu Joseph Abela b' cens ghal perjodu ta' mitt (100) sena u jhallas mitt lira Maltin fis-sena jew ahjar mitejn u tlieta u tletin Ewro fis-sena (Ewro 233), l-ahhar pagament sar propju f' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014);

Illi ghalhekk ikun opportun u xieraq li jigi kjamat in kawza Joseph Abela sabiex ikun partecipi fil-kawza de quo, kif ukoll sabiex jipprova titolu li huwa ghandu fuq is-sit jew propjeta' in kwistjoni;

Illi ghalhekk ikun opportun illi r-rikorrenti jippruvaw it-titolu li huma ghandhom fuq is-sit maghruf bhala Tal-Palma fi Triq 13 ta' Dicembru, il-Marsa billi jipproducu prova dokumentarja kemm permezz ta' kuntratt u l-pjanta tas-sit li juri bil-preciz l-area li huma qeghdin jghidu li hija bi propjeta' taghhom anke bil-hatra ta' Perit Arkitett u/jew espert iehor li dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jahtar;

Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost trid issir il-prova li l-esponenti gie debitament notifikat bl-ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju, 2013;

Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti jridu jgibu prova tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Lulju 2009, li permezz taghha qeghdin jghidu li l-esponenti dahal ghal-lokazzjoni kif menzjonata;

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom ghalhekk jirrizultaw infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjoni ulterjuri."

Ra l-atti

Ra x-xhieda prodotta permezz ta' affidavits u *viva voce*.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Il-Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti isostnu li huma sidien ta' bicca art maghrufa bhala Tal-Palma fi Triq 13 ta' Dicembru, l-Marsa li giet ghandhom b'wirt. Jghidu wkoll li l-art kienet mertu ta' dikjarazzjoni Presidenzjali biex tigi espropjata' pero' minn dan ma sar xejn u allura inghatat lura mill-Gvern. Ikomplu jghidu li huma krew ir-razzett li kien hemm fuq din

l-art lil certu Martin Farrugia, wiehed mill-intimati bil-kundizzjoni li ma jdahhal lil hadd hlief bil-kunsens taghhom. Jghidu ukoll li fl-2008 huma indunaw li dan Farrugia kien dahhal fil-proprjeta' lil certu Peter Agius, l-intimat l-iehor, u barra minn hekk kien inkluda raba' li tmiss mar-razzett li ma kienx hemm ftehim dwarha. F'din ir-raba' Agius kien bena hajt u swimming pool minghajr awtorizzazzjoni u wara li kellimhom kienu qalulu li f'din il-bicca tax-xoghol kien hemm imdahhal ukoll l-intimat l-iehor Christopher Grech.

Fit-28 ta' Lulju 2009 ir-rikorrenti ghamlu ftehim ta' lokazzjoni fejn il-proprjeta' giet mikrija lil Christopher Grech. Martin Farrugia u Peter Agius dahlu garanti ghalih. Jghidu wkoll li tawh cekk pero' dan qatt ma gie onorat mill-bank. Jidher li r-rikorrenti ghamlu diversi tentattivi biex jigbru il-kirja pero' kien ghal xejn u ghalhekk irrikorrew ghal dan il-Bord.

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet Fil-Qosor

Ir-rikorrenti qed jitolbu:

1. Xoljiment tal-fthiem ta' lokazzjoni;
2. Li l-intimati solidarjament jizgombraw mill-propjeta' fi zmien qasir u perentorju;
3. Tikkundanna lill-intimati il-hlas tal-kera mill-1 ta' Jannar 2009 sad- data ta' zgumbrament effettiv.

L-unika wiehed mill-intimati li dahhal risposta fl-atti hu Christopher Grech li sostna li hu kien ilu juza' l-ghalqa ghal diversi snin u li ghaddiet ghandu b'cens minn certu Joseph Abela ghal perjodu ta' mitt (100) sena u jhallas mitt lira Maltin fis-sena jew ahjar mitejn u tlieta u tletin Ewro fis-sena (Ewro 233)[3].

[3] A folio 57-58 tal-process notifika tal-intimata bil-procedura tal-pubblikazzjoni.

Provi

Francesco Saverio sive Frank Calleja xehed permezz ta' affidavit[4]. Hu isostni li flimkien ma' martu ir-rikorrenti l-ohra, huma sidien ta' bicca art maghrufa bhala Tal-Palma fi Triq 13 ta' Dicembru, l-Marsa li giet ghand martu b' wirt. Jghid ukoll li l-art kienet mertu ta' dikjarazzjoni Presidenzjali biex tigi espropjata' pero' minn dan ma sar xejn u allura inaghata lura mill-Gvern. Ikompli jghid li huma krew ir-razzett li kien hemm fuq din l-art lil certu Martin Farrugia, wiehed mill-intimati bil-patt u kundizzjoni li ma jdahhal lil hadd hlief bil-kunsens taghhom. Jighdu ukoll li fl-2008 huma indunaw li dan Farrugia kien dahhal lil certu Peter Agius, l-intimat l-iehor fil-propjeta', u barra minn hemm kien inkluda raba' li tmiss mar-razzett li ma kienx hemm ftehim dwara. F' din ir-raba' Agius kien bena hajt u swimming pool minghajr awtorizzazzjoni u wara li kellimhom kienu qalulu li f' din il-bicca tax-xoghol kien hemm l-intimat l-iehor Christopher Grech.

Fit-28 ta' Lulju 2009 ir-rikorrenti ghamlu ftehim ta' lokazzjoni fejn il-propjeta' giet mikrija lil Christopher Grech. Martin Farrugia u Peter Agius dahlu garanti ghalih. Jghid ukoll li tawh cekk pero' dan qatt ma gie onorat mill-bank. Jidher li r-rikorrenti ghamlu diversi tentattivi biex jigbru il-kirja pero' kien ghal xejn u ghalhekk irrikorrew ghal-dan il-Bord. Huwa ipprezenta rendikont tal-kera pendenti sal-20 ta' Jannar 2010.[5] Gew prezentati ukoll dokumenti li juri it-titolu tar-rikorrenti fuq l-art.[6] Giet prezentata ukoll kopja tal-ittra ufficjali mibghutha lill-

[4] A folio 8-9 tal-process kif ukoll l-affidavit ulterjuri Fol. 41.
[5] A folio 43 tal-process.
[6] A folio 44-46.

intimati.[7] Permezz ta' nota hu ipprezenta dokumenti li jiddelinejaw l-art.[8]

Fil-mori tal-proceduri odjerni infethet kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Christopher Grech vs Francesco Saverio sive Frank Calleja et. (Rikors Guramentat Nru. 374/2015MH) fejn Grech ittenta igib l-approvazzjoni tal-Qorti biex jillegittima il-prezenza tieghu fuq l-art, liema talba ma gietx milqugha.[9]

Kien hemm ukoll qbil bejn il-partijiet li x-xhieda fil-kawza 374/2015MH jigu inseriti f'dawn il-proceduri.[10]

Xehed **Herman Borg** fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2016 fejn ezebixxa pjanta Dok HB u qal li dik hija proprjeta' tal-Gvern u ma hija allokata lil hadd.[11]

Xehed **Peter Agius** fejn jghid li hu jaf lill-partijiet kollha. Jghid ukoll li Martin Fenech wellilu l-ghalqa ghar-rigal ta' LM15,000 u LM100 is-sena. Minn naha tieghu Martin Farrugia jghid li hadha b'rigal u ghamel l-istess ftehim ma' Grech. Hu jghid li meta hu ha l-ghalqa minghand Martin Farrugia kienet zdingata u li irrangaha hu u fil-process nefaq hafna flus biex ghamel swimming pool ghaz-zwiemel. Agius ikompli jghid li Grech ghaddilu LM24,000, pero' mhux cert, bhala rigal fuq l-ghalqa. Jghid li meta wella l-ghalqa lil Chris ma' kienx jaf li hemm problemi u allura ladarba r-rikorrenti qallu li parti il-kbira tal-ghalqa kienet tieghu dahal ghal-ftehim iehor bejn il-partijiet.[12]

[7] A folio 52 tal-process.
[8] A folio 65 tal-process.
[9] A folio 99-127 tal-process.
[10] A folio 69 tal-process.
[11] A folio 70-73 tal-process.
[12] A folio 74-87 tal-process.

Fis-26 ta' Ottubru 2021 sar rikors biex il-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju tar-rikorrenti Ines Calleja favur zewgha, ir-rikorrent l-iehor, u uliedha Peter John Calleja u Anna Agius.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord:

Din il-vertenza tirrigwarda nuqqas ta' hlas ta' kera fuq bicca art sitwata fi Triq Dicembru 13, il-Marsa, li skond ma jirrizulta ippruvat mill-atti tappartjeni lir-rikorrenti u li fuqha kien sar ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimati nhar it-28 ta' Lulju 2009.[13] Jidher li hadd mill-intimati ma kellu jew ghandu xi titolu fuq din il-bicca art, hlief permezz ta' dan il-ftehim.

Il-Bord iqis illi l-artikolu relevanti ghall-vertenza odjerna huwa l-artikolu 1569(1) tal-Kodici Civili u mhux dak ikkwotat fir-rikors tal-rikorrenti ossija l-artikolu 1570 ghalkemm hu stess jindika fir-rikors promutur klawsola rizoluttiva[14]. Fil-fatt fil-klawsola numru tmienja (8) fl-iskrittura datata 28 ta' Lulju 2009 hemm miktub li:

'Fil-kaz li l-inkwilin jaqa' lura fil-hlas tal-kera b'sena s-sidien jkollhom dritt ixolju l-kirja u jitolbu hlas tad-danni minghand l-inkwlin'.

Artikolu 1569(1) tal-Kodici Civili li jirrigwarda kazijiet fejn ikun hemm kundizzjoni rizoluttiva jaqra hekk:

1569. (1) Il-kirja jinhall ukoll ipso jure, jekk issehh xi kondizzjoni li taht ha l-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament, bla hsara

[13] Fol. 10-11.
[14] Ara per ezempju Catherine armla minn Thomas Cauchi vs Daniel Zammit (App. Inf. Nru. 10/2020/1LM) seduta 25.6.21 per Imhallef Lawrence Mintoff.

tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur taghha jkun gie miftihem il-hall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-ligi.
(2) Jekk il-hall tal-kirji jigi miftiehem ghall-kaz li wahda mill-partijiet tonqos li taghmel dak li tkun wieghdet, il-kuntratt ma jinhallx hlief minn dakinhar li l-parti li favur taghha l-hall ikun gie mifthiem, tgharraf b' att gudizzjarju lill-parti l-ohra, bil-hsieb taghha li tinqeda b' dak il-ftehim.

Hu ben ippruvat li l-intimati gew servuti b'att gudizzjarju li jgib id-data tat-23 ta' Lulju 2013 u allura huma konformi mad-dettami tal-ligi.[15]

Il-Bord jidhirlu li ma ghandux ghalfejn jghamel kostatazzjonijiet aktar approfonditi u jaghmel tieghu ukoll dak kollu li intqal u diga' gie deciz mill-Prim' Awla (Sede Civili) fil-15 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet **Christian Grech vs Francesco Saverio sive Frank Calleja et (Rik. Gur. 374/2015MH)** li ma gietx appellata. Ir-rikorrenti rnexxilhom jipprovaw kemm it-titolu fuq l-art kif ukoll il-validita' tal-ftehim tat-28 ta' Lulju 2009 u ghalhekk l-intimat Grech kien obbligat ihallas l-imsemmi kirja u fin-nuqqas kellhom jaghmlu tajjeb ghal dan l-intimati l-ohra Farrugia u Agius.

Hu ampjament ppruvat li dan ma sarx u allura l-intimati jridu jbatu il-konsegwenzi.

Decide:

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet imressqa billi:

[15] A folio 12 tal-process.

1. Jichad l-eccezzjonijiet kollha imressqa mill-intimat Christopher Grech; u

2. Jilqa' l-ewwel talba u jxolji u jiddikjara xolt l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet fuq imsemmi; u

3. Jilqa' t-tieni talba u Jizgombra lill-intimati kollha mill-proprjeta' fuq imsemmija u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' xahar mil-lum;

4. Jilqa' t-tielet talba u Jikkundanna lill-intimati, flimkien u solidalment bejniethom, sabiex ihallsu lir-rikorrenti (a) s-somma ta' disat elef u tlett mija u ghoxrin Ewro (€9320) rapprezentanti l-iskadenzi tal-kera ghas-snin mill-1 ta' Jannar 2009 sal-31 ta' Dicembru 2013, u (b) s-somma ta' disat elef u tlett mija u ghoxrin Ewro (€9320) rapprezentanti l-iskadenzi tal-kera ghas-snin mill-1 ta' Jannar 2014 sal-31 ta' Dicembru 2018, liema somma ghandha wkoll tizdied kull sena bir-rata tal-gholi tal-hajja skond l-indici ufficcjali mahrug fl-imsemmija snin mill-awtorita kompetenti, u (c) Jillikwida s-somma dovuta bhala kera arbitro boni viri ghas-snin mill-01 ta' Jannar 2019 sal-lum fis-somma ta' elfejn u seba' mija u sitta u disghin Ewro (€2,796[16]) fis-sena u konsegwentament is-somma ta' u ghaxart elef u seba' mija u tmintax il-Ewro (€10, 718) sal-lum u (d) Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti il-kera hekk likwidata fis-somma ta' elfejn u seba' mija u sitta u disghin Ewro fis-sena mizjud bir-rata tal-gholi tal-hajja skond l-indici ufficcjali mahrug kull sena mill-awtorita kompetenti ghal kull sena jew parti minnha ghal tul iz-zmien kollu f'kaz li l-intimati jibqghu ma jirrilaxxjawx l-imsemmija proprjeta favur ir-rikorrenti fiz-zmien koncess lilhom permezz ta' din is-sentenza flimkien ma'

[16] Kalkulata bil-50% zieda fuq il-kera li kienet miftehma bejn il-paryijiet lura 2009

penali ta‘ tletin Ewro (€30) kuljum li qed tigi likwidata ghal kull gurnata li l-intimati jibqghu inadempjenti, u dan sal-gurnata illi l-intimati jizgumbraw mill-imsemmija proprjeta’. Din il-penali qeghda tigi stabbilita minn dan il-Bord bhala penali ghad-dewmien fil-hlas tal-kera ai termini tal-Artiklu 1120 tal-Kodici Civili; (4) U bl-imghax skont il-ligi kontra l-intimati solidalment sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez ta’ dawn il-proceduri kontra l-intimati flimkien u solidalment bejniethom.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur.