BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 18 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 441/23JG
Nru fuq il-Lista: 1

Kevin Debono, (K.I:466973M), Francis Debono (K.I:346732(M)) u martu Rita Debono (K.I:365937M) ghal kull interess li jista' jkollhom

vs

Khalil Khalil Rezk Gadalla (K.I:0039946A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 28 ta' Awwissu 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrent, Kevin Debono, hu sid tal-appartament, u dan skont il-kuntratt ta' Donazzjoni datat id-29 ta' Novembru 2021, in atti n-nutar Dottor Joseph Debono, mentri r-rikorrenti l-ohra, ossia l-genituri tieghu, Francis u Rita mizzewgin Debono igawdu l-uzufrutt vita durante fuq l-appartament de quo, ossia, l-flat, internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jinsab fl-ewwel sular (ground floor level) u fuq lemin meta thares lejn il-blokk mit-triq, formanti parti minn blokk ta' appartamenti ufficjalment immarkata bin-numru wiehed (1) bl-isem 'Mavoureen' fi Triq Sebastiano Saliba, Hal Luqa. Kopja tal-Kuntratt ta' Donazzjoni datat id-29 ta' Novembru 2021, in atti n-nutar Dottor Joseph Debono, hi esebita u mmarkata bhala Dok 'A'.*

2. *Illi dan il-fond kien gie mikri lill-intimat Khalil Khalil Rezk Gadalla flimkien ma' persuna ohra, Eskander Samir Fathy Gayed, ghal perjodu ta' sena, permezz ta' skrittura privata ta' kera u liema skrittura privata hi debitament registrata mall-Awtorita` tad-Djar datat l-1 ta' Lulju 2022, bin-numru LL075817 u dan kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok B.*

3. *Illi din il-kirja skadiet fitr-30 ta' Gunju 2023, u l-intimat ghalkemm kien gie interpellat permezz ta' ittra registarta datata ta' 26 ta' Jannar 2023, li din il-kirja ma kinietx se tigedded, u dan ai termini ta' artikolu 9(1) tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta baqa' jirrisjedi fl-imsemmi appartament minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Kopja tal-ittra registarta flimkien mall-pink cards li jikkonfermaw li l-intimat gie debitament notifikat huma esebiti u mmarkati bahla Dok. 'C'.*

4. *Illi l-istess rikorrenti intavolaw ittra ufficjali bin-numru 3351/2023 fejn interpellaw lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi appartament fi*

zmien gimgha min-notifika tal-istess att gudizzjarju. Kopja tal-ittra ufficjali hi esebita u mmarkata bhala Dok 'D'.

5. *Illi in oltre, l-intimat, ossia l-inkwilin Gadalla kien addirittura iffirma nota ta' terminazzjoni tal-istess kirja fit-8 ta' Frar 2023, flimkien mall-inkwilin l-iehor, Eskander, u li kien ivvaka mill-imsemmi appartament ftit wara, u dan peress li l-binja ghandha bzonn ta' xoghol ta' ristrutturar minhabba l-hsarat li fiha. Kopja tan-nota ta' terminazzjoni hi ukoll esebita u mmarkata bhala Dok. 'E'.*

6. *Illi l-intimat, u cioe` l-inkwilin Gadalla, wara li kien iffirma din in-nota ta' terminazzjoni kien talab lir-rikorrent, Francis Debono sabiex jibqa' sal-iskadenza tal-kuntratt, u cioe` sat-30 ta' Gunju 2023 dan sakemm ikun lahaq sab appartament iehor.*

7. *Illi in oltre wara li ghaddew it-30 ta' Gunju 2023 l-intimat baqa' fl-imsemmi apparatment u dan bl-iskuza li ma kienx sab appartment fejn jikri.*

8. *Illi dan l-agir tal-intimat qieghed jikkawza problemi bla bzonn lir-rikorrenti, u dan stante l-fatt li qeghdin jirriskontraw problemi sabiex iwettqu x-xogholijiet mehtiega fil-binja u kif ukoll sabiex ma jippregudikawx is-sigurta` tal-istess intimat.*

9. *Illi ghalhekk l-intimat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi biex jibqa' jokkupa l-appartament tar-rikorrenti, u ghandu jizgombra mill-istess appartament.*

10. *Illi sa fejn jafu l-istess rikorrenti, l-intimat m'ghandu l-ebda difiza jew eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet taghhom.*

11. *Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li jafu bil-fatti suesposti personalment.*

12. *In oltre, r-rikorrent Francis Debono qieghed jipprezenta ukoll l-affidavit tieghu u li hu mmarkat bhala Dok. 'F'.*

13. *Illi għaldaqstant, għal dawn il-proċeduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet għad-Dispensa mis-Smiegħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment qieghdin jitlobu lil dan l-Onorabbli Bord li joghgbu:

(1) Jiddeċiedi l-kawża u tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-Dispensa tas-Smiegħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(2) Jikkundanna u jordna lill-intimat sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jizgombra mill-appartament internament bin-numru 2, formanti parti minn blokka bl-isem 'Mavoureen' bin-numru ufficjali 1, Triq Sebastiano Saliba, Hal Luqa, jirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess fond u dan stante li ma ghandux titolu validu fil-ligi.

U dan previa kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera jidhrilu xieraq u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3351/2023, u li hu minn issa ngunt in subizzjoni u b' riserva ghal kull

azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi anke għall-ħlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Settembru 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum fejn deher l-intimat debitament assistit u ttanta juri li għandu difiża x'jagħti fis-sens illi kkwerela l-kompetenza ta' dan il-Bord billi l-intimat qiegħed jgħid li huwa m'għandux titolu u qajjem xi rregolarita', bil-fatt li dawn il-proċeduri ġew ipprezentati waqt il-ferjat.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[3]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[4].

Illi għal dan il-Bord, l-intimat ma seħħilux juri li għandu eċċezzjonijiet validi x'jagħti kontra l-azzjoni magħmula mir-rikorrenti.

Illi dwar il-kwistjoni tal-kompetenza ta' dan il-Bord, issir referenza għall-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif inhu illum u allura kif kien jeżisti fid-data tal-preżentata tal-azzjoni odjerna. Bl-emendi li seħħew fis-sena 2019 ġie kodifikat (wara numru ta' sentenzi li kienu tal-istess fehma) li l-Bord li

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[4] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Jirregola l-Kera huwa kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar kwistjonijiet relatati mal-okkupazzjoni ta' xi fond **fejn il-kirja tkun intemmet u fir-rigward ta' kull ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.** Jiġi b'hekk illi huwa ċertament dan il-Bord li huwa kompetenti li jiddeċiedi din l-azzjoni għaliex l-fatti tal-kawża odjerna joqgħodu sew ma' dak li trid il-liġi. Wara kollox, *tempus regit actum*[5].

Illi dwar il-kwistjoni ta' jekk proċeduri bħal dawn jistgħux jiġu ppreżentati fiż-żmien tal-ferjat, dan il-Bord huwa konxju ta' xi ġurisprudenza, kif anke iċċita l-intimat fis-sottomissjonijiet tiegħu magħmula llum[6], li dawn ma jistax isir. Rispettosament lejn dan l-argument però, dan il-Bord huwa ta' fehma oħra u għalhekk jagħżel li jsegwi ġurisprudenza diskordanti in materja[7]. Għalkemm il-proċeduri nbdew waqt il-ferjat, ġew appuntati **għal wara l-ferjat** u dan ċertament b'ebda preġudizzju għall-intimat. Kien propju għalhekk li dan il-Bord fid-digriet tal-appuntament speċifika li l-kawża kienet sejra tibqa ta' natura speċjali sal-ewwel appuntament.

Illi mill-bqija, l-intimat ma ġab l-ebda difiża oħra fil-mertu anzi, ġie reġistrat u konfermat li l-intimat qiegħed fil-fond b'mod totalment abbużiv.

---

[5] *Il tempo regola le modalitá degli atti. Gli atti processuali sono regolati dalla legge vigent nel momento in cui vengono compiuti; piu in generale principio valido per ogni tipo di atto giuridico.* – Brocardo 4694 *bis* – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 441. B'żieda ma dan, propju fuq kwistjoni ta' kompetenza ta' dan il-Bord fid-dawl tal-emendi tas-sena 2019, issir referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020.

[6] Ara sentenza parzjali fl-ismijiet **Victoria Tabone *et* vs Daniel Orsini,** (Rik Ġur Nru: 624/2016/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-24 ta' Ottubru 2016.

[7] F'dan is-sens issir referenza għad-digriet kamerali mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Malta Stock Exchange vs Pefaco International Plc,** (Rik Ġur Nru: 843/2018) mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Awwissu 2018.

Illi jiġi b'hekk li l-intimat ma seħħilux juri li għandu difiżi tajbin sabiex jiddefendi din l-azzjoni.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[8] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jikkundanna u jordna lill-intimat sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza huwa jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess fond fl-istess terminu.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 3351/2023 msemmija fir-rikors promotur[9], jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[8] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

[9] Din tinsab a fol 21 tal-proċess.