BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 601/2022 LC

YVONNE PULLICINO (800136M) FIL-KWALITA' TAGĦHA TA' UŻUFRUTTWARJA, U BERNARD PULLICINO (522063M), EDWARD PULLICINO (452166M) U MARYANNE ZAMMIT PULLICINO (110077M) BĦALA NUDI PROPRJETARJI

VS

EDGAR MIFSUD (402463M)

Illum, 11 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Yvonne Pullicino (800136M) fil-kwalita' tagħha ta' użufruttwarja, u Bernard Pullicino (522063M), Edward Pullicino (452166M) u Maryanne Zammit Pullicino (110077M) bħala nudi proprjetarji, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond 35 u 35A, Triq Sant'Antnin, Sliema, fi żmien il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni.

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lir-rikorrenti, inkluż għad-danni, kontra l-intimat.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra illi l-intimat Edgar Mifsud, minkejja debitament notifikat, naqas milli jippreżenta r-risposta tiegħu u naqas milli jidher quddiem il-Bord.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mlouise Caruana Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti u l-atti proċesswali;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkonsidra,

Il-Bord jibda billi josserva illi l-fatt illi l-intimat naqas li jippreżenta r-risposta tiegħu, u konsegwentement lanqas provi, ma jwassalx għal xi forma ta' ammissjoni da parti tiegħu, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni. In fatti, kif mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza, **Fenici Insurance Agency noe vs Paul Stoner et**[1]

> *'Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti".*

[1] **Fenici Insurance Agency Limited bhala agenti ta' Lloyds ghan-nom tas-sindakati bin-numri indikati f'Dok. A kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurat taghha Vicmar Limited (Dok. B) vs Paul Stoner u F. Zammit Nurseries Limited** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 22 ta' Novembru, 2002 (Appell Nru 990/2001/1).

Ikkonsidra

Illi kif jirriżulta mill-kuntratt[2] ta' diviżjoni tat-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006), fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, ir-rikorrenti flimkien bejniethom ġew assenjati il-propjeta' tal-fond 35 u 35A, Triq Sant'Antnin, Sliema. Ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja u għamel ħafna ħsara fil-fond mikri lilu, kif ukoll huwa mhux qed juża l-fond għall-iskop li għalih kien mikri lilu, u li aktar minn hekk, l-intimat issulloka l-fond jew trasferixxa l-kirja li għandu dwar l-istess, lil terzi, u dana mingħajr il-kunsens tas-sidien.

Permezz tal-affidavit[3] tiegħu Edward John *sive* Edward Pullicino jikkonferma illi l-kirja in kwistjoni ma nbdietx minnhom, u li meta huma ġew assenjati il-fond 35 u 35A, *casa bottega*, fi Triq Sant'Antnin, Sliema, dan il-fond kien ġia mikri lill-intimat Edgar Mifsud. L-istess rikorrent xehed ukoll illi din il-kirja ilha għaddejja żmien twil, u sa fejn jaf huwa minn dak li kien jisma', din il-kirja kienet inbdiet minn żmien in-nanniet tiegħu, senjatament il-ġenituri ta' missieru. Ir-rikorrenti Edward John *sive* Edward Pullicino xehed li peress li huwa kien imrobbi f'Tas-Sliema, huwa jiftakar lil missier l-intimat Edgar Mifsud jiġestixxi l-ħanut taż-żebgħa, filwaqt li riċentament il-ħanut kien jintuża bħala *pet grooming outlet*. Jirriżulta wkoll, illi permezz ta' ittra legali[4] datata is-7 ta' Marzu, 2022, ir-rikorrenti kienu informaw lill-intimat illi huma jixtieq jaċċedu fil-fond u l-ħanut, fil-preżenza tal-perit tagħhom, iżda ġurnata qabel il-jum indikat fl-ittra, il-ħanut ma fetaħx, u meta ir-rikorrenti marru mal-perit, huma indunaw li l-ħanut kien żarmat. L-istess rikorrent preżenta għadd[5] ta' ritratti, li juru li l-ħanut huwa magħluq, u uħud

[2] Dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "EP1" a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "EP3" a fol. 49 tal-atti proċesswali.
[5] Dok "EP5" sa "EP10" a fol. 38 et seq tal-atti proċesswali.

minn dawn ir-ritratti jindikaw li l-istess ħanut għandu avviż li huwa għall-kiri. Minkejja li l-ħanut huwa magħluq, ir-rikorrenti xehed illi "*fil-mezzanin sal-lum għad jidher li hemm xi ħadd jgħix, persuna barranija*". Huwa kkonfermat mill-istess rikorrenti illi minn kemm ilhom li r-rikorrenti saru propjetarji tal-fond mertu dawn il-proċeduri huma qatt ma aċċetaw kera mingħand l-intimat Edgar Mifsud. Ir-rikorrenti Maryanne Zammit Pullicino, preżentat ukoll affidavit[6] illi permezz tiegħu hija kkonfermat il-kontenut kollu tal-affidavit ta' ħuha Edward Pullicino.

Ikkonsidra

Mill-provi, senjatament mix-xhieda ta' Edward John *sive* Edward Pullicino, jirriżulta illi l-intimat huwa illum legalment separat, u "*mis-sentenza fil-kawża ta' separazzjoni rriżultalna li d-dar taż-żwieġ tiegħu ma kinitx din il-casa bottega imma post f'Pembroke*"[7]. Konferma ta' dan hija is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) esebita in atti, liem sentenza ċertament illi li hija fir-rigward tal-intimat, kif kkonfermat mill-karta tal-identita' tiegħu. Minn tali sentenza joħroġ ċar illi d-dar matrimonjali tal-intimat kienet tinsab f'Pembroke, u dana wara li huwa u martu kienu applikaw għal porzjon ta' art mingħand il-Gvern. Mill-istess sentenza, jirriżulta wkoll, illi l-intimat fi żmien l-għerusija "*kien jaħdem ġewwa l-ironmongery store ta' missieru*"[8] u għalhekk il-verżjoni dwar l-użu oriġinali tal-ħanut kif deskritta mir-rikorrenti għandha mis-sewwa.

Ikkonsidra

Illi mir-rapport redatt mill-Periti tal-Bord jirriżulta illi għar-rigward tal-ħanut, huma setgħu biss jittawlu mill-bieb u vetrina tal-ħġieġ u setgħu jieħdu konjizzjoni tal-fatt illi l-fond kien fil-fatt vojt ħlief għal

[6] Dok. "EP2 a fol. 48 tal-atti proċesswali".
[7] A fol. 47 tal-atti proċesswali.
[8] A fol. 54 tal-atti proċesswali.

skrivanija. Il-Periti raw ukoll illi mal-faċċata kien hemm tabella *To let* u oħra *For Rent* flimkien ma' numru tat-telefon. Fir-rigward tal-fond, il-Periti ikkonkludew illi "*qed jintuża bħala residenza li tidher illi fiha jgħix xi ħadd*". Mir-rapport tal-Periti jirriżulta wkoll illi fl-ewwel aċċess li sar fit-13 ta' Lulju 2023, ma fetaħ ħadd, iżda fit-tieni aċċess li sar fl-24 ta' Ottubru 2023, "*dakinhar dehret Maryanne Pullicino assistita mill-Avv Phyllis Aquilina u persuna illi ma riditx tagħti isimha illi tat aċċess għad-dar iżda mhux għall-ħanut.*"[9] Ir-ritratti li jagħmlu parti mir-rapport tal-Periti ma jħallu l-ebda dubju li l-fond huwa fil-fatt abitat u jintuża għal skop residenzjali.

Ikkonsidra

Illi, minn ħarsa fil-qrib lejn ix-xhieda u l-provi kollha miġbura, liem provi ġew prodotti mir-rikorrenti biss, huwa ċar li din il-kawża titratta prinċiparjament l-użu *o meno* tal-fond *casa bottega* numru 35 u 35A, Triq Sant'Antnin, Sliema u jekk dan l-użu huwiex issir mill-intimat innisfu. Mill-provi prodotti, jemerġi ċar li dan il-Bord għandu biss il-verżjoni tar-rikorrenti, liem verżjoni ma ġiet bl-ebda mod kontrodetta mill-intimat, anzi l-istess verżjoni ġiet fil-fatt ikkonfermata mill-Periti membri ta' dan il-Bord. Fil-fehma tal-Bord, mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, ma jifdalx dubju li l-fond in kwistjoni huwa abitat minn terzi persuni, filwaqt li l-ħanut huwa vojt, u għad-dirritura jinsab reklamat sabiex jinkera lil terzi. Fir-rigward tal-ħanut, jemerġi b'mod ċar, illi l-ħanut kien mikri sabiex jintuża bħala ħanut taż-żebgħa, u fil-preżent huwa vojt, filwaqt li fil-passat kien jintuża bħala *pet grooming parlour*. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, flimkien mar-ritratti meħuda mill-Periti membri tal-Bord u l-provi kollha miġjuba mir-rikorrenti, ma jħallu l-ebda dubju, li fil-fatt l-intimat la jirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri, anzi huwa ssulokah lil terzi, u lanqas ma jagħmel użu mill-ħanut biswit il-fond. Dan il-Bord huwa konvint illi dawn il-fatti jissodisfaw il-vot tal-liġi f'dak li għandu x'jaqsam mal-Artikolu 9 tal-

[9] A fol. 87 tal-atti proċesswali.

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sens illi, l-intimat "*issuloka l-fond jew ittraferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera*" kif ukoll fir-rigwrad tal-ħanut huwa "*uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri*".

Illi għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-intimat m'għandux jibqa' jitqies bħala inkwilin tal-fond 35 u 35A, fi Triq Sant'Antnin, Sliema, u fi kwalunkwe każ jirriżulta ċar li huwa kiser diversi kundizzjonijiet imposti fuqu mil-liġi, kif hawn fuq deskritt.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt li qed jiddikjara illi l-konċessjoni hija b'dan mitmuma qed jawtorizza r-ripreża tal-fond 35 u 35A fi Triq Sant' Antnin, Sliema mir-rikorrenti u qed jikkonċedi lill-intimat Edgar Mifsud tletin jum mid-data tal-lum sabiex jiżgombra mill-fond msemmi.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat Edgar Mifsud.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur