



BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 14 ta' Mejju 2024

Rikors Numru 410/23

Salvatore Borg (K.I. 626462M)
Carmel sive Charles Borg (K.I. 107261M)
Doris mart Charles Borg (K.I. 75460M)
Maria Louisa mart Ronald Farrugia (K.I. 113566M)
Maria Lourdes Borg (K.I. 255973M)

vs

David Calleja (K.I. 389465M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-28 ta' Lulju 2023 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:

- 1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom, Paul Borg, li miet fid-9 ta' Ottubru 2001, u l-mejta ommhom Tereza sive Tessie Borg, li mietet fit-23 ta' Frar 2011.*
- 2. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat minn missier ir-rikorrenti u ilu mikri lil Sandro Calleja, ossia missier l-intimat Calleja ghal dawn l-ahhar 60 sena.*
- 3. Illi qed jigi ezebit estratt mir-registru elettorali fejn jidher li l-intimat David Calleja, minkejja li ma kien jghix mal-genituri tieghu fl-5 snin ta' hajjithom ossia 4 mill-ahhar 5, huwa jippretendi li wiret il-kirja u ghadu fil-pussess tal fond in kwisjoni, skond **Dokument A** hawn anness u mmarkat.*

4. Illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-mejta Paul u Tereza sive Tessie Borg gew publikati minn Nutar Marthese Felice, skond zewg kuntratti hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument B** u **Dokument C**.
5. Illi l-wirt ta' John Borg li miet fl-24 ta' Lulju 2013 gie debitament denunzjat b'causa mortis kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2013 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice minn fejn jirrizulta li nnomina bhala eredi lil hutu r-rikorrenti skond testment tad-29 ta' April 2002 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, **Dokument D** u **Dokument E** rispettivament.
6. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn **Dokument F** hawn anness.
7. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Calleja mill-1970s bil-kera miżera ta' **€100** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejta genituri taghhom, u llum bil-kera ta' **€209.64c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.
8. Illi l-intimat Calleja qatt ma hallas kera minn mindu mietu l-genituri tieghu.
9. Illi omm l-intimat Calleja, l-inkwilina li kienet rikonoxxuta mis-sidien bhala l-armla ta' Sandro Calleja ossia Rosaria Calleja, mietet fit-13 ta' Settembru 2018, kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt taghha hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G**.
10. Illi l-intimat qatt ma kien jghix m'ommu kif jirrizulta mid-dokumenti hawn ezebiti.
11. Illi ghalhekk ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess intimat David Calleja ma jaqax fid-definizzjoni ta' '**kerrej**' a tenur tal-istess artikolu li jipprovi s-segwenti:-

"Izda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taht is-subparagrafi (i), (ii) u (iii), u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandhom jivvakaw l-imsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu msemmi hawn qabel għandujkun daqs l-oghla ammont ta' kera li seta' kienpagabbli mill-kerrej:"
12. Illi ghaldaqstant l-istess David Calleja ma jikkwalifikax bhala kerrej li jisthoqqlu l-protezzjoni tal-istess ligi u ghalhekk is-sidien jippretendu illi għandhom jieħdu l-fond lura.

13. Illi r-rikorrenti jafu lilhom nnifshom bil-fatti fuq esposti personalment u Salvatore Borg jikkonferma dan bil-gurament tieghu.
14. Illi l-intimat sa fejn jaf ir-rikorrenti, m'għandhux difiża x'jagħti kontra t-talba tiegħu.
15. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimat Calleja ma jistax jibqa' igawdi mill-kirja tal-fond **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar**, ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni u jigi kkundannat ihallas kull ammont dovut minnha kif fuq spjegat.

Għaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-ragunijiet premissi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

- I. *Jordna illi din il-kawza tinstema' bil-proceduri sommarji u dan peress li jikkonkorru l-elementi necessarji a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
- II. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi a tenur tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat David Calleja ma jikkwalifikax fid-definizzjoni ta' kerrej tal-fond **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar**, u b'hekk il-kirja għanda tigi terminata ai termini tal-Ligi u fi kwalunkwe kaz, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li m'hemm ebda dritt li jkompli fl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.*
- III. *Jordna l-izgumbrament tal-intimat **David Calleja** mill-fond **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar** stante li ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-okkupazzjoni de quo m'hijiex surretta mil-ligi u għalhekk l-okkupazzjoni tal-intimat hija abbużiva u illegali u ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u m'hemm l-ebda dritt ta' okkupazzjoni a favur l-intimat.*
- IV. *Ei kwalunkwe kaz, Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar** mid-data tal-mewt t'ommu ossia mit-13 ta'*

Settembru 2018 sal-effettiv zgumbrament, oltre l-imghax legali bir-rata ta' €209 fis-sena.

- V. *Jikkundanna lill-intimat ihallas l-ammont ta' €1,045 , jew somma ohra verjuri, sal-effettiv zgumbrament, bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar oltre l-imghax legali.*

Ra id-dikjarazzjoni guramentata ta' Salvatore Borg, a fol. 6 tal-process;

Ra illi l-intimat gie notifikat bil-procedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni;

Ra illi l-intimat ma deherx ghas-seduta tal-lum biex jikkontesta l-azzjoni tar-rikorrenti;

Ra li ai termini tal-artikolu 16A (5) il-Bord ghandu jghaddi ghas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-rizultanzi processwali jirrizulta illi r-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond bl-isem Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar lill-missier l-intimat li pero` gie nieqes u wara l-kirja ghaddiet fuq omm l-intimat li giet nieqsa fit-13 ta' Settembru 2018. Illi jirrizulta li l-intimat baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni nonostante li m'ghandux dritt skont il-ligi li jaghmel dan.

Illi l-intimat ma offra l-ebda tip ta' difiza ghal dak mitlub mir-rikorrenti.

Illi ghaldaqstant, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, u wara li l-Bord qies id-dikjarazzjoni guramentata ta' Salvatore Borg, iqis illi t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel talba kif dedotta u jilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ghaldaqstant:

1. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi a tenur tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat David Calleja ma jikkwalifikax fid-definizzjoni ta' kerrej tal-fond **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar**, u b'hekk il-kirja qieghda tigi terminata ai termini tal-Ligi u fi kwalunkwe kaz, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, m'hemm ebda dritt li jkompli fl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni;

2. **Jordna l-izgumbrament tal-intimat David Calleja mill-fond Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar** fi zmien perentorju ta' tletin (30) gurnata mil-lum.

Bl-ispejjez ta' din is-sentenza kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur