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

Illum 04 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 96/2024

Tanya Fenech (K.I. 41267M), Maria sive Maryrose Borg (K.I. 703034M) u Peter Borg (K.I. 117164M)

Vs

Carmen Yates (K.I. 0065440M)

David Yates (K.I. 77201 L) ghal kull interess li jista' jkollu.

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-26 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond* ***41, Moroni Street, il-Gzira*** *li huma wirtu minghand il-mejjet missierhom Victor Borg u huh Joseph Borg li miet guvni u li ppremuora lil missieru, nannuhom Giuseppe Borg u li l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq missierhom u nannuhom, biex b'hekk stante li missierhom kien l-uniku eredi ta' Giuseppe Borg, il-fond in kwistjoni sar propjeta' shiha tal-istess Victor Borg.*
2. *Illi Victor u Joseph Borg akkwistaw il-propjeta' in kwistjoni b'kuntratt tas-26 t'Ottubru 1960 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala* ***DOK A****.*
3. *Illi Victor Borg miet fl-14 ta' Mejju 2011 u l-wirt tieghu iddevolva skond testmenti tas-7 ta' Lulju, 2006 u tal-14 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-*

*Nutar Dottor Anthony Gatt skond testmenti **DOK B** u **DOK C** hawn annessi u mmarkati.*

4. *Illi l-proprjetá in kwistjoni kienet proprjetá parafernali tal-mejjet Victor Anthony Borg u bit-testmenti fuq imsemmija huwa halla l-uzufrutt ta' din id-dar in kwistjoni lill-martu, ir-rikorrenti Maria sive Mary Rose Borg u in-nuda proprjetá liz-zewg uliedu, ir-rikorrenti l-ohra odjerni li gew nominati bhala eredi universali tieghu kif jirrizulta mit-tesment tas-7 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt hawn fuq riferit.*

5. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' April, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, **DOK D** hawn anness u mmarkat, ir-rikorrenti Peter Borg, Tanya Fenech u Maria sive Mary Rose Borg iddikjaraw il-proprjetá in kwistjoni ossia n-nofs indiviz tal-istess, u hallsu t-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri lil Carmen Yates li kienet ilha tabita go fih mill-1980 sat-18 ta' Novembru 2022 meta hija giet rikoverata f'dar Casa Serena, stante li hija totalment dipendenti fuq l-istess dar u dan ai termini tal-Artiklu 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Illi hija kienet tghix fil-fond wahidha u b'mod abbuziv u illegalment binha David Yates biddel il-karta tal-identita' tieghu fuq il-fond taghha u wara li marret il-home ippussessha lilu nnifsu mill-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tal-istess omm hawn anness u mmarkat bhala **DOK E**.*

8. *Illi l-imsemmi David Yates f'April 2021 skont ir-registru elettorali imsemmi kien jghix fil-fond 133, Triq il-Kuncizzjoni, Imsida skont id-dokument hawn anness u mmarkat bhala **DOK F**.*

9. *Illi l-intimata Carmen Yates kienet thallas kera ta' Lm 100 u wara l-Att X tat-2009 fl-1 ta' Jannar 2013 hija bdiet thallas awmenti fil-kera ai termini tal-ligi, u ricentament bonarjament kienet qed thallas kera ta' €150 fix-xahar.*

10. *Illi l-intimata Carmen Yates m'ghadiex tabita fil-fond in kwistjoni imma qieghda residenti permanenti go Casa Serena, San Pawl il-Bahar u hija dependenti fuq l-istess home, hija riedet tittermina l-istess kirja*

mas-sid, imma binha b'mod abbuziv u illegali dahal fl-istess fond minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghha, u ghalhekk is-sidien ma ridux jaccettaw lura c-cwievet sakemm il-fond jirritorna lilhom battal.

11. *Illi l-intimat David Yates m'ghandux dritt jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni stante li huwa kien qed jghix go fond iehor l-Imsida u dahal fil-fond in kwistjoni wara li ommu Carmen Yates marret go Casa Serena, San Pawl il-Bahar.*

12. *Illi l-intimati m'ghandhomx dritt jipprorogaw l-istess kirja ai termini tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi Carmen Yates ilha iktar minn sena dipendenti fuq dar tal-anzjani u mhix f'posizzjoni biex terga' tmur tghix fil-fond lilha mikri, filwaqt li binha David Yates m'ghandux dritt jippretendi li huwa ghandu jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni, gialadarba huwa ma kienx jghix ma' ommu imma kien residenti f'133, Triq il-Kuncizzjoni, Imsida.*

13. *Illi l-kera tithallas kull xahar bil-quddiem kull l-ahhar tax-xahar u ilha ma tithallas mit-30 ta' Gunju 2022.*

14. *Illi l-intimata Carmen Yates hija moruza fil-hlas tal-kera dovuta mill-1 ta' Lulju 2022 sat-28 ta' Frar 2024 bir-rata ta' €150 fix-xahar.*

15. *Illi minkejja dan, l-intimata baqghet inadempjenti sal-gurnata ta' llum u ma rritornatx ic-cwievet tal-fond in kwistjoni battal kif obbligata taghmel gialadarba hija dependent fuq l-istess home.*

16. *Illi r-rikorrenti jafu lilhom infushom bil-fatti fuq esposti personalment u Tanya Fenech* ***(K.I. 41267M)*** *tikkonferma dan bil-gurament taghha.*

17. *Illi l-intimati sa fejn jafu r-rikorrenti, m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talbiet taghhom.*

18. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat illi l-intimata Carmen Yates ma tistax tibqa' tgawdi mill-kirja tal-fond 41, Moroni Street, il-Gzira 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 intimata u tal-okkupant David Yates mill-fond in kwistjoni u jigi kkundannati jhallsu kull ammont dovut minnu kif fuq spjegat.*

***Ghaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh 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-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. ***Jaqta' u Jiddeciedi** l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe, bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza.*

II. ***Jiddikjara u Jiddecedi** li l-kirja de quo giet ipso iure terminata ai termini tal-Ligi stante li l-ebda kirja ma tista' tigi mgedda ai termini tal-Kap 16 u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta tal-fond **41, Moroni Street, il-Gzira,** u b'hekk ghandha tigi terminata ai termini tal-Ligi u fi kwalunkwe kaz ai termini tal-Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li l-intimata **Carmen Yates** m'ghandha ebda dritt ta' rilokazzjoni gialadarba hija dipendenti fuq dar tal-anzjani ai termini tal-Artiklu 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

III. ***Jordna** l-izgumbrament tal-intimati **Carmen Yates u David Yates** mill-fond **41, Moroni Street, il-Gzira** stante li l-okkupazzjoni de quo ta' Carmen Yates ghandha tigi terminata ai termini tal-Artiklu 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u stante li David Yates m'ghandux dritt li jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni stante li mhuwiex l-inkwilin tal-istess fond u m'ghandux dritt jezigi li l-kirja tiddevolvi fuqu ai termini tal-Artiklu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta peress li huwa ma kienx jabita ma' ommu imma banda ohra.*

IV. *Fi kwalunkwe kaz, **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimata Carmen Yates hija moruza fil-hlas ghall-okkupazzjoni tal-fond **41, Moroni Street, il-Gzira** mill-1 ta' Lulju 2022 bir-rata ta' €150 fix-xahar sal-effettiv zgumbrament, oltre l-imghax legali.*

V. ***Jikkundanna** lill-intimat ihallas l-ammont ta' €4,000, jew somma ohra verjuri, sal-effettiv zgumbrament, bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond **41, Moroni Street, il-Gzira**, oltre l-imghax legali.*

Ra n-Nota ta′ Ammissjoni ta′ **Carmen Yates** ippreżentata fid-9 ta′ Mejju 2024, f′liema data l-intimata rritornat ukoll iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti. Fl-istess Nota hija ddikjarat li binha David Yates ma kienx jgħix magħha iżda ġewwa fond fl-Imsida;

Ra illi fis-seduta tal-lum l-intimat **David Yates,** debitament notifikat, ma deherx u lanqas ġiet ippreżentata xi Nota ai termini tal-artikolu 16A (5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta′ Malta sabiex jikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra illi fis-seduta tal-lum ir-rikorrenti rrinunzjaw għall-ħames talba;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi għalhekk, fid-dawl tal-ammissjoni tal-intimata, u fin-nuqqas ta′ dehra tal-intimat, il-Bord għandu d-dover li minnufih jippronunzja sentenza dwar it-talbiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Mid-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti Tanya Fenech jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimata Carmen Yates sa mill-1980. Skont l-istess dikjarazzjoni, iben l-intimata qiegħed jokkupa l-istess fond wara li biddel l-indirizz tal-karta tal-identita` fuq dan il-fond meta ma kellu ebda dritt jabita fih. Jirriżulta wkoll illi l-intimata marret tirresjedi ġo dar tal-anzjani fl-2022.

Għaldaqstant, minn dak relatat fid-dikjarazzjoni ġuramentata u min-Nota ta′ Ammissjoni ta′ Carmen Yates, it-tieni, it-tielet u r-raba′ talba tar-rikorrenti jirrizultaw ippruvati.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jaqta′ u jiddeċċiedi billi:

1. Jilqa′ l-ewwel talba;
2. Jilqa′ t-tieni talba′ stante li din ġiet ammessa mill-intimata Carmen Yates;

3. Jilqa′ t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati Carmen Yates u David Yates mill-fond 41, Moroni Street, il-Gżira fi żmien perentorju ta′ tletin (30) ġurnata mil-lum;
4. Jilqa′ r-raba′ talba u jikkundanna lill-intimata Carmen Yates thallas lir-rikorrenti s-somma ta′ tlett elef, mija u ħamsin ewro (€3150) rappreżentanti hlas għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-1 ta′ Lulju 2022 sat-30 ta′ April 2024;
5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba stante li ġiet ċeduta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati in solidum.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur