BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 622/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Leonard Galea (K.I. 0579259M), Andrew Galea (K.I. 0735861M), Louise Anne Degiorgio (K.I. 0384067M), Mary armla mid-Dentist Edwin Galea (K.I. 0377001L) bhala uzufruttwarja tal-mejjet zewgha ghal kull interess li jista' jkollha

vs

Gaetano Grima (K.I. 656151M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, mressaq fid-29 ta' Diċembru 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji u usufruttwarja tal-fond* ***734, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun****, liema fond huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejjet missierhom id-Dentist Edwin Galea, li miet fit-22 ta' Mejju 2017 u li l-wirt tieghu ddevola b'testment tas-7 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, kif jirrizulta minn dikjarazzjoni causa mortis tal-15 ta' Mejju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea,* **DOK A** *hawn anness u mmarkat.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn* **DOK B** *hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil misier l-intimat ossia Carmelo Grima ghal dawn l-ahhar sittin (60) sena u wara l-mewt tieghu ssucceda fit-titolu tieghu ibnu Gaetano Grima.*

4. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

5. *Illi l-esponenti kienu fethu proceduri quddiem dan l-istess Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 589/2021 LC fl-ismijiet premessi biex jghollu l-kera, liema rikors huwa* **DOK C** *hawn anness u mmarkat.*

6. *Illi f'dawn il-proceduri l-esponenti kienu sabu diffikulta` kbira biex jinnotifikaw l-intimat f'dan il-fond u kellhom per forza jaslu bin-notifika tal-publikazzjoni u l-affissjoni, u dan skond riferti* **DOK D** *u* **DOK E** *hawn annessi u mmarkati.*

7. *Illi fil-mori ta' dan ir-rikors ghaz-zieda fil-kera, rrizulta mir-rapport tal-Perit Mario Cassar,* **DOK F** *hawn anness u mmarkat, li "****l-fond in***

kwistjoni ilu snin dizabitat, u ghandu bzonn manutenzjoni biex jigi abitabbli*"*.

8. *Illi din il-kostatazzjoni tirrizulta anke mir-ritratti inkluzi fir-rapport fejn jidher car li ma hemm hadd li jirrisjedi fiha.*

9. *Illi dan jispjega ghaliex ir-rikorrenti ilhom hafna ma jaraw lil Gaetano Grima f'dan l-indirizz.*

10. *Illi tassew, l-intimat qieghed jghix gewwa fond iehor, ossia ossia* **270, Beauty Flats, No. 3, Stefano Zerafa Street, Marsa, Malta** *u dan kif irrizulta mill-indirizz li huwa indika fil-kont tieghu mal-BOV skond dokumenti pprezentati fix-xhieda ta' Joanna Bartolo bhala rapprezentanta tal-BOV fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2023 fl-atti tar-Rikors DOK C surreferit Nru 589/2021 LC, u li fuqu ghandu registrati l-kontijiet bankarji tieghu.*

11. *Illi konsegwentement, l-intimat m'ghandux ikun protett fil-kirja tieghu stante li huwa m'hux qieghad jaghmel uzu residenzjali tal-fond mertu tal-kawza kif titlob il-ligi, u ghalhekk dan l-Ononorabbli Bord kien prekluz milli jawmenta l-kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta.*

12. *Illi f'dawn ic-cirkostanzi, l-Art 9(a) tal-Kap 69 jipprovdi s-segwenti:*

> *'Il-Bord jagħti l-permess [lil sid il-kera ghar-ripreza tal-pussess tal-fond] … f'dawn il-każijiet:*
>
> > *(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunxħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikungħamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunxesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew* ***ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie***

***lilu mogħti b'kiri**, jew ikun issulloka l-fond jewittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sidil-kera'*

13. *Illi ghalhekk, gialadarba l-fond kien originarjament inkera sabiex jigi okkupat bhala residenza ordinarja, izda l-intimat, li wiret il-kera minghand missieru, m'huwiex qieghed jirrisjedi fil-fond in kwistjoni, l-inkwilin in effetti qieghed juza l-fond ghal xort'ohra milli ghall-iskop li fih gie mikri (bhala l-aventi kawza tal-genituri tieghu).*

14. *Illi jsegwi ghalhekk li l-intimat m'ghandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandha tigi terminate l-kirja de quo.*

15. *Illi b'hekk, fit-18 ta' Awwissu 2023, l-esponenti prosegwew b'rikors iehor, fl-atti tal-kawza surreferita, ghaz-zieda fil-kawzali u fit-talbiet ghal zgumbrament, izda l-Bord li Jirregola l-kera b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2023 il-Bord cahad it-talba u dderiega lill-esponenti li tali talbiet jehtiegu proceduri differenti.*

16. *Illi f'dan is-sens qieghed isir ir-rikors odjern.*

17. *Illi safejn jafu r-rikorrenti, l-intimat magħandux difiża x'jagħti kontra t-talba taghhom u r-rikorretni jafu lilhom infushom b'dawn il-fatti u Leonard Galea jikkonferma dan kollu bil-gurament tieghu.*

***Ghaldaqstant,** prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi 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'każ 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' jaghmel*

sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. ***Jordna*** *li 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 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Matla l-intimat* ***Gaetano Grima (K.I. 656151M)*** *qieghed juza l-fond* ***734, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun*** *xort'oħra milli għall-iskop li l-fond kien ġie lilu mogħti b'kiri bhala l-aventikawza tal-genituri tieghu, u b'hekk il-kirja ghanda tigi terminata ai termini tal-Ligi u fi kwalunkwe kaz, ai termini tal-Artikolu 9(a) 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* ***Gaetano Grima (K.I. 656151M)*** *mill-fond* ***734, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun*** *stante li ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-okkupazzjoni de quo m'hijiex surretta mil-ligi u ghalhekk l-okkupazzjoni tal-intimat hija abbuziva u llegali.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[2], fejn għad li l-intimat kien ġie debitament notifikat huwa naqas milli jidher għat-tieni darba[3]. Dakinhar r-rikorrenti rtiraw l-ewwel talba tagħhom, intlaqgħet talba għall-allegazzjoni tal-

---

[2] A fol 81 tal-proċess.

[3] Dan għaliex fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2024, għad li l-intimat kien ġie debitament notifikat huwa naqas li jidher. Madankollu, l-Bord ikkonċeda differiment wieħed minħabba t-tempistika tan-notifika.

atti bin-numru 589/2021LC[4], instemgħet ix-xhieda ta' Leonard Galea u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk eventwalment allegati.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif anke ġie senjalat hawn fuq, l-intimat naqas milli b'xi mod ikun attiv f'dawn il-proċeduri, anke wara li dan il-Bord iddifferixxa l-ewwel smigħ wara n-notifika sabiex jingħata dik il-possibilità.

Illi din il-kawża titratta l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 734, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun u dan peress lir-rikorrenti jgħidu li l-intimat ma jutilizzax il-fond. Dawn il-proċeduri ġew xprunati l-iktar b'dak li emerġa fl-ewwel proċeduri quddiem dan il-Bord diversament presedut, fejn ġie indikat indirizz ieħor li jintuża għas-skopijiet bankarji mill-intimat. Iżda iktar importanti minn dan kienet ix-xhieda ta' Leonard Galea f'din il-kawża, li naturalment baqgħet mhux kontradetta. Fi kliem ix-xhud, sorretti b'evidenza oħra, il-post mertu ta' dawn il-proċeduri ilu diżabitat numru ta' snin u lanqas hemm konnessjoni ta' dawl u ilma. L-aħħar li kellem lill-intimat kien xi seba' snin u minn hemm ma kienx hemm aktar kuntatt.

Illi ġie eżebit rapport peritali mħejji mill-Perit Mario Cassar, imqabbad fi proċeduri oħra[5] minn fejn jirriżulta ċar li l-fond ilu snin diżabitat u hemm ħtieġa

[4] Fl-istess ismijiet, liema proċeduri ġew magħmula ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn ġew eventwalment ċeduti wara digriet ta' dak il-Bord li kien ċaħad żieda fil-kawżali u talbiet fir-rikors promotur. Iċ-ċessjoni seħħet fit-8 ta' Jannar 2024.

[5] Dawn huma ta' natura kosituzzjonali, bin-numru 170/2021, fl-ismijiet **<u>Leonard Galea *et* vs Gaetano Grima *et*</u>**, deċiżi mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2022 (mhux appellata).

ta' manutenzjoni sabiex jiġi abitabbli[6]. Ir-ritratti inklużi ma dak ir-rapport jitkellmu waħedhom; huwa ċar li dan il-post ilu snin twal totalment abbandunat. Jirriżulta wkoll li lanqas biss kien hemm aċċess għal parti mill-fond tant kemm kien hemm ingombru t'affarijiet[7]. Ġie pruvat ukoll lil-*meter* m'għandux provvista t'elettriku. Eżaminat kollox, għal dan il-Bord jirriżulta li l-intimat ilu snin ma juża l-fond.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba fid-dawl ta' dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[8].
2) Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u b'hekk filwaqt li jiddikjara l-kirja tal-fond in kwistjoni bħala waħda terminata, qiegħed jordna li l-intimat jiżgombra mill-istess fond fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[6] Ara rimarki tal-Perit a fol 41 tal-proċess.
[7] Ara wkoll ritratti li jinsabu bejn fol 60 u 68 tal-proċess.
[8] Din it-talba ġiet irtirata.