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

Illum 24 ta' Settembru 2024

Rikors Numru 410/2023

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 ppreżentat fit-28 ta' Lulju 2023 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab 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 jipprovdi s-segwenti:-*

"Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt 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-ogħla ammont ta' kera li seta' kienpagabbli mill-kerrej:"

12. *Illi ghaldaqstant l-istess David Calleja ma jikkwalifkax bhala kerrej li jisthoqqlu l- protezzjoni tal-istess ligi u ghalhekk is-sidien jippretendu illi ghandhom jiehdu 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 ghalhekk 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.*

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*** *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' Matla 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 ghanda 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 ghalhekk l-okkupazzjoni tal-intimat hija abbuziva 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. *Fi kwalunkwe kaz,* ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' kumpens ghall-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 d-dikjarazzjoni maħlufa ta' Salvatore Borg a fol. 6 tal-proċess;

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024 l-intimat 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 l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi għalhekk, fin-nuqqas ta' dehra tal-intimat il-Bord għadda biex ippronunzja sentenza dwar l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti;

Sema′ lir-rikorrenti Charles Borg u Salvatore Borg jixhdu dwar it-talbiet rimanenti;

Ra li l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza dwar it-talbiet rimanenti.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta li l-fond Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Baħar kien ġie mikri lil Sandro Calleja, missier l-intimat, fis-snin sebgħin. Jirriżulta wkoll illi l-ġenituri tal-intimat ġew nieqsa. Mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta′ Salvatore Borg jirriżulta li l-intimat ma kienx jgħix mal-ġenituri tiegħu kif jistipula artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta′ Malta sabiex ikun jista′ jkompli fit-tgawdija tal-kirja li kellhom huma.

Illi fuq dawn il-provi, il-Bord għadda biex fl-14 ta′ Mejju 2024 ta sentenza parzjali u żgombra lill-intimat mill-fond *de quo*.

Illi permezz tar-raba′ u tal-ħames talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil-intimat jiġi kkundannat iħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mid-data tal-mewt ta′ ommu, u ċioe` mit-13 ta′ Settembru 2018 sal-effettiv żgumbrament.

Illi minn dak li xehdu Salvatore Borg u Charles Borg jirriżulta illi huma qed jippretendu l-ammont indikat fil-ħames talba bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimat tal-fond in kwistjoni, u ċioe` ir-rata ta′ kera li kienet tħallas omm l-intimat.

Illi dan il-Bord iqis li din it-talba hija waħda ġustifikata u għalhekk se jkun qed jilqa′ kemm ir-raba′ u kemm il-ħames talba b′dana illi a kwantu tal-perjodu li għalih se jiġi kkundannat iħallas il-kumpens, il-Bord huwa tal-fehma illi għandu jillikwida kumpens għall-kera mis-sena 2019 sad-data ta′ din is-sentenza.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tiegħu tal-14 ta' Mejju 2024, jilqa' r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti u għalhekk:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat David Calleja huwa moruz fil-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Baħar mid-data tal-mewt t'ommu ossia mit-13 ta' Settembru 2018 bir-rata ta' €209 fis-sena sal-ġurnata tal-lum.

2. Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elf, mija u tmienja u disgħin ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€1198.26),[1] bħala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Baħar.

   Bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza u bl-ispejjeż kontra l-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[1] 5 snin 8 xhur u 24 gurnata bir-rata ta' €209 fis-sena