BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 5 ta' Diċembru 2024

Noelle Fenech (KI 249272M) u żewgha Alexander Fenech (KI 436067M)

vs

Samir Lotif Fahim Tawdrous (KI 531295M) u b'digriet tat-30 ta' Jannar 2024 ġew maħtura Dr Luke Valletta u PL Nicholette Aquilina bħala kuraturi deputati biex jirrapreżentaw lil Samir Lotif Fahim Tawdrous

Numru fil-Lista: 6
Rikors Numru: 182/19NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Noelle Fenech KI 249272(M) et datat 12 t' Awwissu 2019 fejn ġie premess:

1. Illi huma s-sidien tal-fond bin-numru tmienja u tletin (38) li jinsab f'Qormi Road, il-Hamrun, Malta, u permezz ta' kuntratt ta' kera datat 28 ta' Mejju 2015, huma krew, b'effett mill-istess data, lill-intimat dan l-istess fond, versu l-kera inizjali ta' mija u

sebghin Euro (€170) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem, kollox kif stipulat u spjegat fl-istess skrittura ta' kera [kopja tal-kuntratt annessa u ezebita bhala Dok A.

2. Illi bi ksur tal-ftehim tal-lokazzioni u bi ksur tal-ligi, (a) l-intimat ma baqax jaghmel uzu mill-fond lilu mikri ghall-istess hekk mikri, (b) issulluka jew b' mod iehor ittrasferixxa jew assenja jew ippermetta s-sullukazzjoni tal-kirja minghajr ebda atorizazzjoni u (c) ghamel hafna hsara fil-fond de quo u mhux qed jiehdu hsieb ir-riparazzioni necessarja sabiex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzioni u riparazzioni.

3. Illi l-ittra gudizzjajra tal-25 ta' Gunju 2019, (ittra 1136/2019) (DOK B) baghet qatt ma giet notifikata anke jekk it-tentattivi saru fil-fond minnhu indikat fic-cedoli ta' depozitu ta' kera, ossia, 13, Triq il-Qasab, B'Kara.

4. Illi l-intimat gie verbalment mwissi illi qieghed fi ksur tal-kundizzionijiet lokatizji tieghu, tant illi sar rapport l-Ghassa tal-Pulizija (DOK C) u di piu', kif fuq premess, ma gietx aktar accettata il-kera, li qeghda issa tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti.

5. Illi sal-gurnata odjerna, l-intimat ma ottemprax ruhu u ghaldaqshekk ukoll jiskatta d-dritt tal-esponenti li jipprocedu bir-rikors odjern.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

I. Jiddikjara, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi jew liema minnhom, mitmuma l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat, u dan fir-rigward tal-fond tmienja u tletin (38) li jinsab f'Qormi Road, il-Hamun, Malta.

II. Jipprefiggi terminu, qasir u perentorju, illi fih l-intimat ghandhu jivvaka u jizgombra mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u dawk ta' l-ittra ufficjali [nru. 1136/19] kontra l-intimat, illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva a favur tar-rikorrenti, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti kemm skond il-kuntratt tal-kera u skond il-ligi, kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat Samir Lofti Fahim Tawdrous (KI 531295M) datata 8 ta' Mejju 2020 (fol 33) fejn ġie eċċepit :

1. Illi qabel xejn jixraq li jkun hemm korrezzioni fl-okkju tal-kawza stante li it-tieni isem ta' l-intimat huwa 'Lofti u mhux 'Lotif;

2. Illi stante li qed jintalab l-izgombrament ta' l-intimat, qed tigi imressqa bhala eccezzjoni preliminari n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord stante li hija il-Prim Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti dwar l-istess;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dan l-atturi ghandhom igibu I-prova li huma sid il-fond in kwistjoni;

4. Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghal l-eccezzionijiet preliminari, t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-Kuraturi Deputati l-Avukat Luke Valletta u l-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina datata 26 ta' Diċembru 2024 (fol 142) fejn ġie eċċepit:

1. L-esponenti ma humiex edotti mill-fatti u jirrizervaw minn issa li jirrispondu b'mod aktar estensiv hekk kif l-esponenti jigu moghtija l-informazzioni rikjesta u relattiva.

2. Illi mill-atti processwali jirrizulta illi l-intimat gie nieqes u ghalhekk l-esponenti gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali eredi tal-istess intimat.

3. Ili r-rikorrenti jridu jipprovaw illi saru d-debiti ricerki opportuni fuq l-istess decuius Samir Lotif Fahim Tawdrous inkluz dawk ta' ricerki pubblici u ricerki testamentarji sabiex jiddeterminaw u sabiex tigi stabbilita I-possibilta ta' min setghu jew jistghu ikunu l-eredi universali tal-istess assenti u sabiex jippruvaw illi kien sar ukoll ricerka dwar l-attiv/passiv tal-istess assenti.

4. Ili I-esponenti jaghmlu emfazi sabiex fi kwalunkwe mument illi r-rikorrenti jinghataw u jkollhom id-dritt illi jaccedu u jidhlu fil-fond in kwistjoni, I-mobbli tal-istess intimat decujus jew l-eredi tieghu jkunu preservati u dana a spejjez unikament tar-rikorrent.

5. Salv risposti u dokumenti ulterjuri skond il-kaz.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord diversament presjedut tat-8 ta' Ottubru 2021 permezz ta' liema ġie deċiż hekk:

"Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord qed jichad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat, u jordna li din il-kawza tkompli tinstema'.

Bl-isejjez rigwardanti din is-sentenza jkunu ssopportati mill-istess intimat."

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imħallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tal-25 ta' Novembru 2021.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu x-xoljiment tal-kirja mogħtija lill-intimat tal-fond tmienja u tletin (38), Qormi Road, Ħamrun b'kuntratt tat-28 ta' Mejju 215 (fol 4 u 5) bil-konsegwenzjali żgumbrament mill-istess fond u dana billi l-intimat ma baqax jgħamel użu mill-istess, issulloka jew ittrasferixxa l-kirja mingħajr permess, għamel ħafna ħsara fil-fond u mhux qed jieħu ħsieb l-istess fond.

Permezz ta' deċiżjoni preliminari datata 8 ta' Ottubru 2021, il-Bord diversament presjedut ċaħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat fejn ġiet eċċepita l-inkompetenza tal-Bordu biex jisma dan il-każ, u ordna li l-kawża tkompli tinstema quddiem dan il-Bord.

Fil-mori tal-kawża ġie nieqes l-intimat u nħatru l-Avukat Luke Valletta u l-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina bħala kuraturi deputati biex jirriappreżentawh.

<u>**Provi**</u>

Fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2022 xehed Reuben Bonnici rappreżentant ta' ARMS Ltd (fol 107) prodott mir-rikorrenti li bl-indirizz u l-karta tal-identita' tal-atturi Fenech u bl-isem tal-intimat ma rriżultat ebda informazzjoni. Fl-istess seduta **xehed ukoll PC 1202 Ryan Magro (fol 109)** li ppreżenta rapport li sar fis-16 ta' Mejju 2019 fl-għassa tal-Ħamrun mill-atturi Noelle Fenech u Alexander Fenech.

Fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2022 xehed Tony Sammut, *Enivronmental Health Practitioner* fi ħdan id-Dipartiment tas-Saħħa fejn ikkonferma li fl-24 ta' Settembru 2018, daħal ilment mingħand l-intimat li kien jgħid li kien hemm xi *blockage* u overflow fis-sistema tad-drenaġġ fl-indirizz 38, Qormi Road Ħamrun. Ix-xhud qal li l-ispezzjoni saret fil-preżenza tal-intimat u s-Sur Joseph Debono li huwa sid il-post numru 32 li jiġi bieb ma' bieb mal-indirizz tal-intimat. Ix-xhud jgħid li din il-problema eventwalment ġiet solvuta.

Il-Bord ra wkoll **l-affidavit ta' Joseph Debono**, sid il-ħanut adjaċenti għal fond mikri lill-intimat fejn dan ikkonferma li huwa kien jara diversi nies deħlin u ħerġin fil-fond oltre mill-intimat inkluż darba minnhom anke mara b'tarbija tiftaħ il-bieb b'ċavetta li kellha fil-pussess tagħha. Ix-xhud jgħid ukoll illi lejn l-aħħar ta' Novembru 2018 huwa ma baqax jara iżjed lil Samir la fil-fond u lanqas fl-inħawi (fol 130).

Waqt is-seduta tad-19 ta' Gunju 2023, il-Bord ġie nfurmat li l-intimat ġie nieqes iżda l-atturi ma ngħatawx informazzjoni dwar jekk il-werrieta hux qed jivvantaw xi titolu o meno fuq il-fond in meritu (fol 132).

Fil-mori tal-kawża tal-atturi talbu li jingħataw aċċess għal fond skont ġranet, ħinijiet u kondizzjonijiet iffissatti mill-Bord sabiex issir spezzjoni tal-fond mir-rikorrenti bl-assistenza ta' perit tal-fiduċja tagħhom minħabba biża ta' ħsarat u sabiex jekk ikunu meħtieġa interventi urġenti r-rikorrenti jwettqu l-istess tiswijiet għas-spejjeż tal-intimat. Din it-talba ġiet milqugħa mill-Bord permezz ta' digriet datat 6 ta' Mejju 2024 (fol 143).

Ir-rikorrenti **ppreżentaw ir-rapport tal-Perit Arkitett Joseph Cassar (fol 145 *et seq*)** li kkonkluda li mill-ispezzjoni li saret fil-fond jidher ċar li hemm nuqqas serju ta' manutenzjoni fil-propjeta inkluż anke fuq il-gallerija tal-injam li ġiet iċċertifikata li qeda fi stat ta' deterjorazzjoni u perikoluża (fol 146-150). Il-Perit Joseph Cassar rega aċċeda fuq il-fond u ġie ppreżentat rapport ulterjuri tiegħu datat 22 t'Awwissu 2024 fejn huwa kkonferma li l-kundizzjoni tal-propjeta' iddeterjorat u kienet rikjesta manutenzjoni urġenti sabiex tiġi evitata iżjed deterjorazzjoni (fol 159-172).

Il-Bord josserva li l-korrispondenza mibgħuta mill-kuraturi deputati lill-allegati werrieta tal-intimat ma tat ebda frott (fol 173 *et seq*).

IKKUNSIDRA

Illi kif ingħad l-eċċezzjoni preliminari tal-inkompetenza tal-Bord sollevata mill-intimat ġja ġiet deċiża permezz ta' sentenza *in parte* tat-8 t'Ottubru 2021. Jifdal għalhekk li l-Bord jiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi fid-dawl tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat li huma fil-mertu.

Qabel xejn iżda l-Bord jagħmel referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-intimat u cioe' li t-tieni isem tal-intimat hu 'Lofti' u mhux 'Lotif' u josserva li għalkemm fil-mori saritx korrezzjoni formali tal-att promotur, ġiet ippreżentata fl-atti kopja tal-karta tal-identita' tal-intimat fejn il-Bord jagħraf li n-numru tal-karta tal-identita' u b'mod generali d-dettalji tal-intimat jaqblu ma' dak indikat fir-rikors promotur u allura l-identifikazzjoni tal-istess intimat hija għal finijiet kollha tal-Liġi kkonfermata. Għaldaqstant il-Bord jinnota li dan hu każ ta' *lapsus calami* li bl-ebda ma affettwa l-proċeduri *de quo*, *multo magis* f'dan l-istadju fejn l-istess intimat ġie nieqes u ġew maħtura kuraturi deputati biex jirrappreżentawh. B'hekk il-Bord iqis tali eċċezzjoni bħala sorvolata.

Kif ingħad, fil-mori tal-kawża l-intimat inkwilin ġie nieqes u għal dan il-għan ġew maħtura kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-interessi tiegħu. Ma tresset ebda prova li l-eredi jew preżunti eredi tal-intimat għandhom jew kellhom xi pretenzjoni jew

dritt fuq il-fond mikri. Pjuttost l-istess eredi jew preżunti eredi ma wrew ebda nteress fil-vertenza *de quo* nonostante n-notifika tal-ittra tal-kuraturi depuati (fol 173 *et seq*). Għaldaqstant, il-Bord iqis li l-kera ntemmet mal-mewt tal-intimat Samir Lotif Fahim Tawdrous billi kien hu, unikament, l-inkiwlin skont il-kuntratt lokatizju datat 28 ta' Mejju 2015. Il-kuraturi deputati ppruvaw jagħmlu kuntatt permezz ta' ittra reġistrata mal-allegati suċċessuri u/jew werrieta tal-intimat ossia Mark Tawdrous, iben l-intimat, iżda minkejja li dan ġie notifikat ma saret ebda talba sabiex ikun parti mill-proċeduri odjerni u lanqas ma nġabet prova li hemm xi interess fil-fond in meritu.

Għaldaqstant il-Bord iqis li l-kirja ġiet xjolta u terminata mal-mewt tal-istess intimat. Inoltre, u għall-finijiet biss ta' kompletezza l-Bord josserva li mill-provi ħareġ li l-kawżali mressqa mir-rikorrenti għar-ripreża tal-fond ossia li l-intimat ma baqax juża l-fond, li kkaġuna ħsara fil-fond u ma żammux fi stat ta' manutenzjoni tajba, jirriżultaw ukoll ippruvati.

Mill-provi miġjuba, b'mod partikolari permezz tal-affidavit ta' Joseph Debono, jirriżulta li l-intimat ma kienx għadu jidher li qed jagħmel użu residenzjali mill-post lejn l-aħħar ta' Novembru 2018. Di piu mill-aċċessi u mir-rapporti tal-Perit Arkitett Joseph Cassar (fol 146-150 u 159-172) ġiet ikkonfermata l-ħsara estensiva li tinsab fil-post u n-nuqqas ta' manutenzjoni ċara fl-istess fond. Mir-ritratti ppreżentati mar-rapporti, huwa ċar illi l-fond mhuwiex fi stat abitabbli u jidher li ma hemm ħadd jgħix fih.

Għaldaqstant, mill-provi miġjuba l-Bord hu sodisfatt li l-kawżali li fuqhom sejsu t-talbiet tagħhom l-atturi għall-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament mill-fond huma wkoll ippruvati u l-Bord sejjer għalhekk jilqa' t-talbiet kollha tal-atturi.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Kuraturi Deputati billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat tal-fond numru tmienja u tletin (38) Qormi Road, Ħamrun bħala xjolta u terminata.

2. Jilqa' t-tieni talba u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in meritu ossia numru tmienja u tletin (38) Qormi Road, Ħamrun immedjatament malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-kuraturi deputati fejn dawn huma inkompatibbli ma dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kollha ta’ dawn il-proċeduri ikunu a karigu tal-intimat eċċetto dawk tal-kuraturi deputati li għandhom provvizorjament jitħallsu mir-rikorrenti u jkunu rekuperabbli mill-istess atturi skond il-Liġi.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

5 ta’ Diċembru 2024