



MALTA

**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.**

**GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 127/2013

**Franca Borg (I.D. 247445M) mart Michael Borg u Marguerite Gatt (I.D. 459940M) mart Neville Gatt it-tnejn ahwa Mercieca u l-istess zwieghom l-imsemmija Michale Borg (I.D. 462241M) u Neville Gatt (I.D. 424639M) ghall kull interess li jista' jkollhom**

**vs**

**Carmel Calleja (I.D. 43142M) u martu Rosaria Calleja (I.D. 651121M) u Antoinette sive Ines Mifsud Bonnici (I.D. 391225(M) u Martin Mifsud**

**Bonnici (I.D. 251054M) ghal kull interess li jista jkollu, jew min minnhom**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma flimkien proprjetarji tal-fond numru 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u dana fil-kwalita' taghhom ta' unici werrieta tal-mejta ommhom Olga Mercieca armla tal-Avukat Albert Mercieca.

Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimati konjugi Calleja u Ines Mifsud Bonnici bil-kera annwali ta' tnejn u tletin liri Maltija u tletin centezmu (Lm32.30) – illum hamsa u sebghin ewro u erbgħa u ghoxrin centezmu (Eur75.24) u dana kif jirrizulta mill-anness dokument A, liema kera – li illum mhijiex qeda tigi accettata – kienet tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ewwel skadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Frar, 2014.

Illi l-imsemmija inkwilini ilkoll tilfu d-dritt tal-inkwilinat taghhom a tenur tal-att X tal-2009 billi ilhom ghal aktar minn sena permanentement residenti gewwa djar tal-anzjani u dana kif jirrizulta, anki 'ex admissis' mid-dokumenti B, C u D hawn annessi.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi illum il-fond inkwistjoni huwa okkupat illegalment u abbużivament mill-intimat Martin Mifsud Bonnici li jigi iben l-intimata Ines Mifsud Bonnici u minkejja għall-fatt illi l-esponenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jirritornaw lura lilhom l-imsemmi fond, huma (l-intimati) baqghu inadempjenti.

Għaldaqstant, in forza tal-premess, u previa occorendo id-dikjarazzjoni illi l-intimati konjugi Calleja u Ines Mifsud Bonnici tilfu kull dritt ta' inkwilinat fuq il-fond 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u li konsegwentement Martin Mifsud Bonnici qieghed jiddetjeni u jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu fil-ligi u għalhekk illegalment u abbużivament, dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmi fond numru 193 Triq Villambrosa l-Hamrun u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimati, jew minn minnhom mill-imsemmi fond u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord. L-intimati jiqbghu imharrkin għas-subizzjoni.

Bl-ispejjez, inkludi dawk tal-ittri ufficjali tat-22 ta' Frar 2013 u tal-5 ta' Lulju, 2013 kif ukoll tal-ittri interpellatorji tal-1 t'Ottubru 2012, il-31 ta' Ottubru 2012, is-7 ta' Novembru 2012, l-10 ta' Jannar 2013, is-6 ta' Frar 2013 u is-7 ta' Awissu 2013 kontra l-intimati u salv kull azzjoni ohra – inkluza dik għad-danni spettanti lill-esponenti kontra tagħhom skont il-Ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Antoinette Mifsud Bonnici u Martin Mifsud Bonnici li tghid:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom igibu prova tal-interess guridiku tagħhom, partikolarment Michael Borg u Neville Gatt.
2. Illi l-azzjoni odjerna hija irritwali u konsegwentement nulla in kwantu qed jintalab li jigu dikjarat li l-esponenti Ines Mifsud Bonnici (u l-

konjugi Calleja) tilfet id-dritt tal-inkwilinat sabiex ikun jista' jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati, u cioe' ir-rikorrenti mhumiex jitolbu li tinhall il-kirja a tenur tal-provizo tal-Artikolu 1555A subinciz (2) tal-Kodici Civili.

3. Illi huwa minnu li l-fond 193 Triq Villambrosa Hamrun kien mikri mis-sinjura Olga Mercieca lil Carmel Calleja u lill-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici konguntivament bejniethom sa minn qabel l-1995, u l-kera kienet tithallas bhala kirja wahda.
4. Illi l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma bazati fuq l-idea li malli inkwilin taghmel sena go dar tal-anzjani hija awtomatikament titlef id-dritt tal-inkwilinat; malli l-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici ghalqet sena go *Home for the Elderly*, il-hlas tal-kera beda jigi rifjutat.
5. Illi filwaqt li mhux stabbilit li l-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici ghandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni li fiha qed tirisjedi u allura mhux stabbilit li gie rez applikabbli Artikolu 1555A subinciz (2), fi kwalunkwe kaz bl-operat ta' din id-dispozizzjoni tal-ligi meta l-esponenti Antoinette Mifsud Bonnici ssir dipendenti fuq l-istituzzjoni b'mod permanenti l-kirja tigi trasferita fuq l-esponenti Martin Mifsud Bonnici, iben Antoinette Mifsud Bonnici, li jikkwalifika bhala inkwilin successur taht Artikolu 1531F tal-Kodici Civili.
6. Illi l-atturi kienu jafu b'dan kollu, tant li gew avvzati anke b'ittra ufficjali (Dokument A1) izda l-atturi ma bdew jaraw xejn hlief li jiehdura lura l-fond, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-intimati Carmel Calleja u martu Rosaria Calleja:

1. Illi l-esponenti ghandhom jigu libertai mill-osservanza tal-gudizzju stante li illum il-gurnata huma ma jivvantaw ebda dritt ta' inkwilinat fuq il-fond 193 Triq Villambrosa Hamrun, la qed jikkupawh u anqas ghandhom cwievet tieghu, u dan kollu kif anke juri d-dokument legali esebit mill-istess atturi fir-rikors taghhom (Dokument D); ghalhekk din il-kawza giet diretta kontra taghhom unituilmment u irregolarment.
2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu huma ma jistghux jigu zgumbrati minn fond li ilhom zmien li hargu minnu; kif anqas tista' tigi terminata lilhom kirja li, bhal ma kienu avvzaw lill-atturi, huma ma baqghux jivvantaw drittijiet fuqha illum il-gurnata.
3. Illi filwaqt li jiddeploraw il-manuvri li rrikorrew ghalihom l-atturi biex ottjenew informazzjoni personali dwarhom mid-Dar tal-Anzjani fejn jirrisjedu, huma qatt ma kellhom x'jahbu u b'wicchom minn quddiem stqarru li huma qed jghixu go *home*. Meta l-atturi bdew jirrifjutaw il-kera minn ghand Mifsud Bonnici, l-esponenti ma nvolvewx ruhhom fid-depozitu tal-kera fil-Qorti.
4. Ghaldaqstant, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dikjarazzjoni ta' ulied l-intimati konjugi Calleja kif resistrata fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2014 li permezz taghha rritornaw ic-cwieviet tal-fond lir-rikorrenti mghoddijja lilhom mill-intimat Martin Mifsud Bonnici u ddikjaraw li ma l-intimati konjugi Calleja ma ghandhom l-ebda pretensjoni fuq il-fond in mertu;

Ra n-nota ta' cessjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-konjugi Calleja u ghalhekk dan il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors kif ravvizat fil-konfront tal-konjugi Carmel u Rosaria Calleja;

Ra illi fit-termini tal-verbal tas-seduta tat-8 ta' Mejju 2014 din il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi ghalhekk din hija sentenza dwar it-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimati Mifsud Bonnici dwar l-irritwalita' u n-nullita' tal-azzjoni odjerna. B'mod preliminari tajjeb li jkun sommat l-aggravju tar-rikorrenti f'din il-kawza li permezz taghha qeghdin jikkontendu li l-fond in mertu kien ilu mikri lill-intimati Calleja u Ines Mifsud Bonnici li, izda, issa ilhom jirrisjedu gewwa dar tal-

## Kopja Informali ta' Sentenza

anzjani u b'hekk tilfu d-dritt tal-inkwilinat. Konsegwenza ta' dan, iben l-intimata Ines Mifsud Bonnici, m'ghandux dritt jokkupa l-fond kif qieghed jaghmel u ghalhekk r-rikorrenti talbu r-ripreza tal-fond. L-intimati irribadew bil-mod segwenti: "Illi l-azzjoni odjerna hija irritwali u konsegwentement nulla in kwantu qed jintalab li jigu dikjarat li l-esponenti Ines Mifsud Bonnici (u l-konjugi Calleja) tilfet id-dritt tal-inkwilinat sabiex ikun jista' jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati, u cioe' ir-rikorrenti mhumieq jitolbu li tinhall il-kirja a tenur tal-provizo tal-Artikolu 1555A subinciz (2) tal-Kodici Civili". Din l-objezzjoni qed tkun riprodotta verbatim ghaliex ftit jekk xejn tista' tiftiehem;

Ezaminat l-artikolu 1555A tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ma hemm l-ebda irritwalita u konsegwenzjali nullita' fl-azzjoni proposta. Meta dan l-artikolu jinqara fil-kuntest tar-rikors odjern, jemergi illi meta inkwilin ikun qed jirrispedi f'dar tal-anzjani b'mod dipendenti ghal aktar minn sena, l-kera tista' tkun trasferita fuq il-konjugi u fin-nuqqas fuq il-wild li jkun ghadu jirrispedi hemm. Dan huwa mod simplifikat hafna ta' dak li jirravviza l-artikolu 1555A izda dan ghad irid ikun esplorat fit-tul aktar 'l quddiem la darba jkun diskuss il-mertu tal-kawza issa li l-Bord ser jghaddi biex jichad l-eccezzjoni hawn devoluta;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad l-eccezzjoni ta' nullita' sollevata mill-intimati Mifsud Bonnici bl-ispejjez kontra taghom.

### < Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----