BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Joseph Boffa detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 183332M
Joseph Cassar detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 656557M
Gordon Dalli detentur tal-Karta tal-Identita' Nurmru 398871M
Li llkoll flimkien qeghdin jidhru bhala President, Kaxxier u Segretarju rispettivament ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta' Filarmonika GM. Fra Antoine de Paule Banda Kristu (A.D. 1898) kif debitament awtorizzati mill-Kumitat tal-istess Socjeta'

Vs

Adrian Jones Grech
detentur tal-Karta tal-identita' Numru 601582M

Rikors Guramentat Numru: 133/17

Illum 6 ta' Dicembru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors mahluf tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi permezz ta' skrittura redata minn Nutar Dr Joe Cilia fid-9 t' April 2016, il-konvenut akkwista u accetta minghand is-Socjeta' Filarmonika GM. Fra Antoine de Paule Banda Kristu (A.O.1898), b'titolu ta' lokazzjoni il-fond kummercjali bin-numru 155, f'Pjazza Antoine De Paule, Paola, bid-drittijiet u-l-pertinenzi kollha tieghu bl-arja libera tal-imsemmi fond u dan ghal zmien ta' ghaxar snin u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata Dok A.

Illi l-konvenut qatt ma hallas il-kera dovuta kif ukolll-fond in kwistjoni ma intuzax mil-konvenut ghal skop kumrnercjali ta' Class 5 Offices, liema permess igib ir-referenza PA *2107/13* u PA *2107/13/63* KMPD, jew dawk ekwivalenti fl-ahhar revizjoni tal-klassijiet kummercjali u ghalhekk l-

koncessjoni tal-lokazzjoni skadiet fil-l1 ta' Awwissu 2016 skont Artiklu 4 tal-iskrittura imsemmija.

Illi l-kera dovuta mil-konvenut lill-attur sal-11 ta' Awwissu 2016, cioe' meta tali kirja skadiet tammonta ghal elf mija u erbghin ewro (€1,140).

Illi din l-okkupazzjoni tal-fond imsemmi mil-konvenut hija guridikament inaccettabbli u llegali u ghalhekk qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenut interpellat diversi drabi sabiex jirrilaxxa l-fond baqa' indempjenti, liema ittri legali qeghdin jigu annessi u mmarkati Dok B u Dok C rispettivament u l-ittra ufficjali mmarkata bhala Dok D.

IIli jezistu l-elementi kollha preskritti kollha bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghal-hlas tal-kera u danni tal-fond imsemmi, jigu decizi bid-dispensa tas-srniegh tal-kawza billi sa fejn jafu l-esponenti l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra dawn it-talbiet, kif konfermat ukoll mil-esponenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi prezentata kontestwalment ma' dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq, l-attur jitlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu

1. Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi I-konvenut qieghed jokkupa u jzomm l-fond kummercjali bin-numru 155, f'Pjazza Antoine De Paule, Paola minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

3. Jordna lil konvenut biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit min dan il-Bord jizgombra mil-imsemmi fond u jirritornah u jirrilaxxah lil attur bil-pussess battal billi jikkonsenjalu ic-cwievet tieghu.

4. Jiddikjara u jiddeciedi li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hlas tal-kera lil atturi skond l-iskrittura redata rnin nutar Dr loe Cilia fid-9 t' April 2016, fl-ammont ta' elf mija u erbghin ewro (€1,140), ossia l-kera sad-data li tali kirja skadiet.

5. Jikkundanna lill konvenut sabiex ihallas lil attur l-kera hekk likwidata.

6. Jiddikjara u jiddeciedi li l-konvenut huwa responsabbli gahd-danni kkagunati lil attur minhabba z-zamma/okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

7. Jillikwida dawn id-danni fis-somma ta' sittax –il elf u erbgha u sebghin ewro (€16,074) jew somma ohra verjuri li dan l-Bord joghgbu jillikwida, liema somma tirrapprezenta t-telf tal-kera li l-attur sofra minhabba z-zamma/okkupazzjoni tal-fond in kwisjtoni mil-konvenut minghajr ebda titiolu validu fil-ligi, lima somma ghandha tizdied bir-rata ta' tmienja u tletin ewro (€38) kuljum sad-data tac-cediment tal-fond.

8. Jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tas-27 t' April 2017, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimat kien debitament notifikat.

Ra li l-intimat deher fis-seduta tallum fejn talab li jinghata d-dritt li jipprezenta risposta guramentata billi sostna li huwa ghandu eccezzjonijiet validi x'jaghti skont il-ligi.

Sema' x-xhieda tal-istess intimat u ta' Gordon Dalli.

Ra li l-Bord cahad it-talba tal-intimat sabiex jipprezenta risposta invista li l-istess intimat m'ghandux difiza x'jaghti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta li l-intimat kera minghand is-socjeta' Filarmonika il-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' skrittura tad-9 ta' April 2016 ghal zmien ghaxar snin. Ir-rikorrenti permezz tal-proceduri odjerni sostnew li l-intimat qatt ma hallas kera minn mindu ha l-post f'idejh u kif ukoll li huwa baqa' ma ghamilx uzu minn dan il-fond. Ghalhekk wara li interpellawh diversi drabi sabiex jirrilaxxa l-fond izda dan baqa' inadempjenti pprocedew bil-procedura odjerna.

Minn dak li sema' l-Bord fis-seduta tallum, l-intimat jammetti li qatt ma hallas il-kera minhabba diffikulta' finanzjarja. Huwa xehed b'mod estensiv dwar l-ispejjez li qed ighid li ghamel fil-post uhud minnhom li skontu ma kienux previsti. L-intimat semma' li nefaq madwar €48,000 ghal dan ix-xoghol li prova taghhom lanqas fuq bazi *prima facie* ma ngabet. Il-Bord hu perpless kif l-intimat ghazel li jonfoq certu ammont izda baqa' ma hallas qatt ebda kera. Inoltre' dan, anki dwar id-dewmien tax-xogholijiet li waslu biex il-post effettivament ma ntuzax kif pattwit, l-intima esebixxa l-email datata 26 ta' Mejju 2016 fejn talab sat-8 ta' Gunju 2016 biex ilesti x-xogholijiet izda dan sal-lum mhux lesti. L-intimat kellu jekk ra li kien fl-impossibbli li jonora l-ftehim jiehu l-passi necessarji moghtija skont il-ligi izda dan ma ghamlux. Hu l-obbligu primarju tal-inkwilin li jhallas il-kera lis-sid.

Mix-xhieda mismugha u mill-atti jirrizulta li l-intimat gie debitament notifikat bid-diversi ittri mibghuta mir-rikorrenti u ghalhekk skattat il-klawzola nru 4 tal-iskrittura ffirmati mill-istess partijiet.

Fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet il-Bord qies li l-intimat ma ppruvax li ghandu difiza x'jaghti u ghalhekk cahad it-talba tieghu ghall-prezentata ta' risposta.

Inoltre' abbazi proprju ta' tali kunsiderazzjonijiet, il-Bord iqis li t-talbiet kollha tar-rikorrent ghandhom jintlaqghu.

Ghaldaqstant u ghall-dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tal-izgumbrament mill-fond kummercjali bin-numru 155, f'Pjazza Antoine De Paule, Paola il-Bord qieghed jipprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn biex l-intimat jizgombra mill-istess fond u jirritornah u jirrilaxxah bil-pussess battal billi jikkonsenjalu c-cwievet.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimat u bl-imghaxijiet legali.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur