Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Salvatore Galea K.I. 043632(G) u **Mary Galea** K.I. 472935(M)

vs

Stephanie Pace K.I. 298975(M)

Rik Nru: 38/18JD

Illum 8 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti Mary Galea hija s-sid tal-fond numru 18 gja qabel numru 49, St. Anthony Street, Hamrun, Malta, liema fond kien gie assenjat lilha permezz ta' divizjoni quddiem in-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Lulju 1985 u liema proprjeta` kienet gejja mill-wirt tal-genituri taghha Giovanni Gatt u Antonia Gatt, kopja tal-kuntratt anness **Dok SG1**.
2. Illi dan il-fond kien gie originarjament mikri fl-1983 lil Giovanni Marmara izda permezz ta' skrittura privata datata 9 ta' Marzu 2000, dahlet l-intimata Stephanie Pace bhala unika inkwilina tal-fond lokat u l-kera giet iffissat fl-ammont ta' Lm 70 fis-sena, pagabbli sena bil-quddiem fl-1 ta' Dicembru kull sena (kopja tal-ftehim anness u markat **Dok SG2**).
3. Illi l-atturi saru jafu recentement li l-intimata ilha s-snin tissulloka l-fond lokat, u dan b'mod abuziv u illegali u minghajr il-kunsens tal-atturi, u kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

4. Illi oltre hekk, l-intimata mhix tirrisjedi fil-fond lokat minkejja li kellha tuza l-fond bhala residenza taghha.
5. Illi permezz ta' ittra legali datata 20 ta' Novembru 2017 (kopja annessa **Dok SG3**), in vista ta' dan kollu, l-atturi interpellaw lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond lokat u tirritorna l-pussess battal tal-fond lokat, u fejn l-atturi ma baqghux jaccettaw il-kera minghand l-intimata.
6. Illi permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Dicembru 2017 (kopja annessa **Dok SG4**), l-intimata rrispingiet il-pretenzjonijiet tal-atturi, u sussegwentement iddepozitat il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu datata 15 ta' Marzu 2018 fl-ismijiet "Stephanie Pace vs Salvino Galea et" (cedola 502/2018), kopja annessa **Dok SG5**.
7. Illi ghalhekk l-atturi ma kellhomx ghazla hlief li jifthu dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 18, St. Anthony Street, Hamrun, Malta hija terminata.
2. Jawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-fond 18, St. Anthony Street, Hamrun, Malta, u jordna lill-intimata sabiex tizgumbra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.
3. Jikkundanna lill-intimata sabiex iddawwar l-meters tad-dawl u tal-ilma relattivi ghall-fond (bil-kont tal-ARMS numru 1010 0017 0902) fuq isem l-atturi u/jew min minnhom fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-

Onorabbli Bord, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas l-ispejjez kollha relattivi ghat-transfer tal-meters. Fin-nuqqas li l-intimata ddawwar l-meters tad-dawl u tal-ilma relattivi ghall-fond fuq isem ir-rikorrenti jew min minnhom fiz-zmien prefiss minn din il-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiffirmaw kwalunkwe dokument u/jew jaghmlu kwalunkwe dikjarazzjoni f'isem l-intimata mal-entitajiet kollha responsabbli sabiex l-istess meters jigu fuq isem ir-rikorrenti jew min minnhom.

4. Jiddikjara lill-intimata responsabbli sabiex thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuq il-fond 18, St. Anthony Street, Hamrun, Malta, u jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti jinghataw lura l-pussess effettiv u battal tal-fond.

5. Jiddikjara li l-intimata hija obbligata thallsu lir-rikorrenti danni ossija kumpens ghal telf ta' qliegh minn meta l-intimata bdiet tissulloka l-fond lokat u/jew data ohra verjuri ffissata minn dan l-Onorabbli Bord u dan sakemm l-intimata taghti lura l-pussess effettiv u battal tal-fond, jillikwida l-istess danni, u jordna lill-intimata thallas l-istess danni.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimata.

Ra li l-intimata ma pprezentatx risposta insegwitu ghan-notifika taghha u li ma dehritx fl-ewwel seduta wara li giet debitament notifikata ossija fis-17 ta' Ottubru 2018. Biss pero' missier l-intimata Charles Pace deher zewg seduti wara ghan-nom ta' bintu l-intimata. Kien biss fit-12 ta' Lulju 2019 meta l-avukat inkarigat mill-intimata talab li l-intimata tipprezenta risposta. Il-Bord cahad tali talba permezz ta' decizjoni moghtija fil-21 ta' Novembru 2019.

Sema' x-xhieda.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ra li fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2020, l-intimata inghatat d-dritt li tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet f'terminu perentorju ta' tletin jum izda ebda nota ma giet prezentata.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu (i) dikjarazzjoni li l-kirja hija terminate; (ii) l-awtorizzazzjoni ghar-ripreza tal-pussess tal-fond; (iii) kundanna sabiex l-intimata ddawwar il-meters tas-servizzi fuq isem ir-rikorrenti, jew fin-nuqqas tawtorizzahom jiffirmaw kwalunkwe dokumenti sabiex il-meters iduru fuq isimhom; (iv) dikjarazzjonire u kundanna ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma; u (v) dikjarazzjoni li l-intimata hija obbligata thallas lir-rikorrenti danni ossija kumpens ghal telf ta' qliegh minn meta l-intimata bdiet tissulloka l-fond lokati jew data ohra sakemm jiehdu l-pussess effettiv tal-fond.

Joseph Rivans[1] xehed li fis-sistema taghhom Stephanie Pace (K.I Nru 298975M) hija registrata fuq l-indirizz 18, St Anthony Street, Hamrun mill-21 ta' Ottubru 2015. Huwa fittex fuq id-database tal-Gvern u sab ukoll lil certu Rosina Marmara' li twieldet fis-sena 1924. Sab ukoll registrati fuq il-post hames persuni barranin: Muhamed Ajed[2] registrat mis-sena 2006 sa 2008; Abd Al Karim Zidan registrat mis-26 ta' Settembru 2017 sas-sena 2018; Ala Mohammed mid-19 ta' Settembru 2017 sas-26 ta' Dicembru 2018; Saed Mohammed mil-31 ta' Jannar 2018 sas-6 ta' Frar 2019; Fares Mohamed mit-13 ta' Ottubru 2017 sad-9 ta' Ottubru 2020. Huwa specifika li mhux qed ighid li dawn il-persuni jghixu f'dan il-fond imma meta saret ir-residence card dak l-indirizz tnizzel.

[1] Seduta tal-14 ta' Jannar 2019 li xehed in rapprezentanza ta' Identity Malta
[2] 34517A

Dr Dustin Camilleri[3] xehed li s-sistema wzata mid-dipartiment taghti informazzjoni mis-sena 2013. Informazzjoni li tirreferi ghal snin precedenti trid tinstab manwalment. Ir-ricerka li twettqet turi biss dawk li huma registrati fil-prezent. Huwa pprezenta kopja tar-residence card tal-erba' persuni u kopja tar-rental declaration form li tkun maghmula mis-sid tal-post jew dak li jista' jikri fil-kaz ta' sullokazzjoni[4]. Ix-xhud qal li ma jistax jikkonferma jekk il-persuni kkoncernati joqoghdux attwalment fil-fond[5].

Ir-rikorrenti **Mary Galea** xehdet permezz ta' affidavit[6] li hija giet assenjata l-fond inkwistjoni permezz ta' divizjoni tal-10 ta' Lulju 1985 li giet redatta min-Nutar Dr A. Gatt, in virtu' ta' wirt tal-genituri taghha. Hija tispjega li dan il-fond kien gie mikri fl-1983 lil certu Giovanni Marmara'. Tkompli li fis-sena 1997 hija u zewgha saru jafu li kien hemm problem rigward saqaf perikoluz u kienu nkarigaw Perit biex tassistihom. F'dan l-istadju saru jafu li Stephanie Pace kienet qed tghix fil-post u li Giovanni Marmara' kien ilu snin mejjet. Wara korrispondenza bejn l-avukati, il-konjugi Galea permezz ta' skrittura private datata 9 ta' Marzu 2000 irrikonoxxew lil Stephanie Pace bhala inkwilina. Minn dak iz-zmien bdew jircievu l-kera minghand l-inkwilina, billi l-hlas kien jintbaghat bil-posta. Tghid li hija u zewgha, li jirrisjedu Ghawdex, ma tantx jigu Malta u ma jmorrux fuq il-post. Tixhed li ghall-habta ta' April 2017, zewgha rcieva telefonata minghand persuna femminili li qalet li kienet tghix vici nil-fond mertu tal-procedura odjerna u bdiet tilmenta li xi persuni ta' nazzjonalita' barranija (aktarx Sirjani) li kienu qed jirrisjedu fil-post taghha u qaltilhom li Stephanie Pace kienet ilha ma tidher hemm. Billi hi tghix Ghawdex u ta' eta' avvanzata talbet lin-neputija taghha Claire Galea biex

---

[3] Seduta tal-14 ta' Jannar 2019, Legal Officer f'Identity Malta fid-Dipartiment tal-Expatriates
[4] Dok DC1 sa Dok DC4
[5] Jirrizulta li Dok DC1 sa DC4 huma l-istess ismijiet li semma Joseph rivans. Minn rental declaration forms jirrizulta li Charles Pace iddikjara li huwa s-sid tal-post u giet annessa l-iskrittura privata tat-22 ta' Gunju 2017.
[6] Dok MG1 a fol 95 tal-process

tiehu hsieb il-kwistjoni. In-neputija marret fuq il-post, baghtet ittra lil Stephanie Pace, irrappurtat l-Ghassa izda l-inkwilina ma tatx il-post lura, u ddepozitat il-kera l-Qorti.

L-**Avukat Claire Galea** xehdet permezz ta' affidavit[7] li n-nanniet taghha qalulha li kienu rcevew telefonata f'April 2017 minghand persuna li toqghod vicin il-fond taghhom mikri lill-intimata u lmentaw rigward xi nies ta' nazzjonalita' barranija li kienu qed jirrsijedu fil-post. Marret wahedha fis-27 ta' Lulju 2017 u tkellmet mal-girien ta' faccata u vici nil-fond u dawn qalulha li fil-post ta' faccata kienu qed ighixu xi Sirjani. Ix-xhud stess rat persuni ta' nazzjonalita' barranija dehlin u hergin mill-fond. Hija regghet marret fuq il-post, flimkien ma' habib taghha, filghodu qabel ix-xoghol versu s-seba' ta' filghodu. Sabu l-bieb ta' quddiem imbexxaq u meta habbtu marru tlett persuni ta' nazzjonalita' barranija li kkonfermaw li kienu qed jikru l-post minghand Stephanie Pace. Hija tghid li ma dahlitx fil-post. Hija pprezentat ritratti mehuda dakinhar[8]. Tkellmu ma' xi girien ohra u qalulhom li l-fond kien ilu mikri snin lil barranin li dejjem jinbidlu. Fis-17 ta' Novembru 2017, ix-xhud regghet marret flimkien mal-kollega taghha filghodu kmieni u meta habtet had ma fethilha izda regghet ivverifikat ma' xi girien u qalulha li kien ilhom ighixu barranin. Dakinhar stess cemplet lil Stephanie Pace li l-kera mibghuta ma kienitx se tigi accettata u qabditha ma' missierha Carmelo Pace li kien aggressive u qalilha li s-Sirjani kienu qed ighixu hemm ghax kienu qed iwettqu xoghol ta' manutenzjoni u li Stephanie Pace kienet tghix hemm. Talbitu biex jiltaqghu fuq il-post izda huwa rrifjuta. Wara t-telefonata regghet marret fuq il-post mal-habib taghha, tkellmet mas-Sirjani u qalulha li kellhom kirja fejn ihallsu €450 fix-xahar u kienu ilhom jikru aktar minn sentejn. Hija pprezentat Ritratt mehud dakinhar[9]. Ghalhekk fl-20

[7] Dok MG2
[8] Dok MG3 u MG4
[9] Dok MG4

ta' Novembru 2017, ix-xhud baghtet ittra lil Stephanie Pace[10] fejn irritornat ic-cekk tal-kera u talbitha tirritorna l-pussess tal-fond. Irceviet ittra responsive datata 9 ta' Dicembru 2017[11] minghand l-avukat tal-inkwilina fejn cahdet l-allegazzjoni ta' sullokazzjoni. Sussegwentement, il-kera giet depozitata l-Qorti[12]. Tkompli li fit-28 ta' Marzu 2018 marret taghmel rapport l-Ghassa fl-interess tan-nanniet taghha. Dak il-hin stess l-ufficcjal tal-Pulizija marru fuq il-post maghhom, u l-Pulizija dahlu fil-post u kellmu lis-Sirjani.

PC 1037 Saviour Mifsud[13] ikkonferma r-rapport[14] li sar minn Dr Claire Galea u ntalbu jmorru fuq il-post 18, St Anthony Street, Hamrun. Huwa mar fuq il-post. Meta habbtu, fethulu zewg Sirjani. Staqsihom jekk Stephanie Galea kienitx hemm u wegbuh li hemmhekk ma kinitx toqghod. Mistoqsija min kien jikrilhom il-post, qalulu li krewh minghand Charles Pace. Huma qalulu li kienu se jippruvaw isibu l-kuntratt imma dan qatt ma wasal. Is-sirjani li kienu fuq il-post kienu Abd Alkarim Zidan (ID 159965A), Ala Mohammed (178619A) u certu Saeed Mohamed (178625A) kollha bl-indirizz 18, St Anthony Street, Hamrun.

Charles Pace[15] jixhed li Stephanie Pace hija bintu. Mistoqsi jafx lill-persuni msemmija fl-iskrittura ossija Abd Al Kareem, Zidan, Saeed Mohammed, Ala Mohammed u Fares Mohammed wiegeb li dawk li gie muri fir-ritratti in atti ma jafhomx. Huwa gharaf il-firma tiehu fuq l-iskrittura. Huwa qal li jaf zgur lil Zidan ghaliex ikun ghandu fil-garaxx ghax iwettaqlu xoghol ta' manutezjoni. Huwa qal li ma jafx jaqra, imma jiftakar li mar ghand in-Nutar biex Sadam Ali jgib l-karta tal-identita' fuq il-post u qal li ma jhallsux kera.

---

[10] Dok SG3
[11] Dok SG4
[12] Dok SG5
[13] Seduta tas-6 ta' Mejju 2019
[14] Dok SM
[15] Seduta tat-12 ta' Lulju 2019

In-Nutar Sarah Anne Agius Bezzina[16] ikkonfermat l-iskrittura private redatta minnha. Hija ma ftakritx id-dettalji pero' qalet li Charles Pace mar diversi drabi ghandha u ghamlitlu drabi ohra bhall-istess skrittura.

Ikkunsidra

Illi l-bazi tal-azzjoni tar-rikorrenti hija s-sullokazzjoni.

Illi l-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa regolat bl-istess disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri (**art. 1613**, Kod. Civ.), u ghalhekk sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi mehtiega sabiex jirrikorri l-kiri skond l-**art. 1526(1)** tal-**Kodici Civili** :

(i) it-tgawdija ta' oggett ;
(ii) zmien (prezunt jew espress) ;
(iii) korrispettiv fil-forma ta' hlas kull tant zmien ;
(iv) ghal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiziti elenkati fl-**art. 1531A** tal-**Kodici Civili**.

Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et nomine**[17], sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin hallas, jew qed ihallas, il-kera, lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord izid li jrid jirrizulta li l-allegat subinkwilin ikun inghata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tieghu.

Mill-provi prodotti partikolarment l-iskrittura privata tat-23 ta' Gunju 2017 jirrizulta li Charles Pace, missier l-intimata, li anki fil-kawza odjerna deher kemm-il darba quddiem il-Bord flok bintu, wasal fi ftehim ma' erba' persuni ta' nazzjonalita' Sirjana (liema persuni huma l-istess indikati mix-xhieda ta' Joseph Rivans u Dr Dustin Camiller) permezz ta' skrittura privata fejn gie dikjarat is-segwenti :

---

[16] Seduta tal-21 ta' Novembru 2019
[17] Appell (Inferjuri), 2.2.2018

Bis-sahha ta' din l-iskrittura privata, is-sid qieghed jaghti b'titolu ta' kera lill-inkwilini accettanti, bl-istess titolu ta' kera jiehdu u jaccettaw il-fond li jinsab fil-Hamrun, fi Triq Sant'Antnin bin-numru 18, sottopost ghal proprjeta' ta' terzi

Fl-istess skrittura gie ndikat li l-kirja bdiet mill-1 ta' Mejju 2017 u kellha taghlaq fl-1 ta' Jannar 2018 u l-kera ffissata kienet ta' €400 fix-xahar.

Illi r-rikorrenti u Dr Claire Galea semmew li kien hemm girien li nfurmawhom li l-fond kien ilu snin mikri lil terzi, izda ebda minn dawn il-girien ma tressaq bhala xhud. Biss pero' meta PC1037 Saviour Mifsud acceda fil-fond fit-28 ta' Marzu 2018 huwa sab li kien hemm Zidan, Mohammed u Saeed Mohammed fil-post, li l-karta tal-identita' taghhom kienet fuq dan il-fond u li huma stess qalulu, kif kien intqal lil Dr Claire Galea, li huma kienu krew minghand Carmelo pace. Kwindi nonostante li t-terminu lokatizju miftiehem kien skada huma kienu ghadhom qeghdin jirrsijedu fih. Mhux kredibbli dak li qal Charles Pace li Zidan kellu biss indirizz fuq hemm u ma kienx ihallas kera. Dr Claire Glaea kienet marret fuq il-post xhur qabel u sabet lil uhud minn dawn il-persuni diga' li kienu fil-pussess tal-fond.

Illi ma jirrizultax li l-intimata kellha l-jedd li tissulloka u huwa aktar minn evidenti li hija m'ottjeniet l-ebda kunsens biex tissulloka. Nonostante li isem l-intimata ghadu rregistrat fuq dan il-fond, dan wahdu ma jfissirx li hija qeghda tirrisjedi fil-fond. Tant huwa hekk li gie ppruvat mod iehor ossija li hija ma tirrisjedix f'dan il-fond izda qeghdin jirrisjedu fih il-persuni aktar il fuq imsemmija. Filwaqt li kien missier l-intimata li ffirma fuq l-iskrittura privata, il-Bord m'ghandux dubbju li huwa ghamel hekk u ffirma l-iskrittura ghaliex inkarigat minn bintu.

Fid-dawl ta' dan kollu, l-ewwel zewgt talbiet u t-tielet talba tar-rikorrenti ghandhom jintlaqghu. Inkwantu ghat-tielet talba din ghandha tintlaqa' in parte. Il-Bord jidhirlu li ma ghandux jawtorizza lill-istess rikorrenti biex jiffirmaw f'isem l-intimata, semmai ghandhom jigu diretti mill-istess socjeta' ARMS Ltd ta x'ikun irid isir.

Dwar ir-raba′ talba r-rikorrenti ma ressqu lill-ebda rapprezentant ta′ ARMS Limited sabiex dan il-Bord ikun infurmat jekk hemmx kontijiet pendenti. Ghalhekk tali talba se tigi michuda.

Dwar il-hames talba tar-rikorrenti, huma qeghdin jitolbu li jigu likwidati danni ossija kumpens ghal telf ta′ qliegh minn meta l-intimata bdiet tissulloka l-fond lokat u dan sakemm l-intimata taghti lura l-pussess effettiv u battal tal-fond.

Dwar din it-talba r-rikorrenti ma ressqu ebda provi. Ingieb l-argument fin-nota ta′ osservazzjonijiet li ghandhom jithallsu l-ammont ta′ €400 fix-xahar (kif miftiehem fl-iskrittura) u billi fir-rapport tal-pulizija s-Sirjani qalu li kienu qed ihallsu 600 euro dan jittiehed kont tieghu wkoll. Talbu li jithallsu minn mindu bdiet tissulloka – din fi kwalunkwe kaz mhiex pruvata minn meta bdiet tissulloka

Il-gurisprudenza taghna llum hija konkordi li, f′sitwazzjonijiet simili, *'Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta′ konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta′ konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti … Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, imputat sibi'*'[18]

Fejn din il-prova ma ssirx, bhalma gara fil-kaz **Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et, Appell, 26.1.2018,** it-talba ma tistax tirnexxi."

Ghalhekk tali talba se tigi michuda.

---

[18] **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe**, Appell, 28.9.2012

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ghalhekk jiddikjara li l-kirja tal-fond 18, St. Anthony Street, Hamrun, Malta hija terminata.

2. Jilqa' t-tieni talba u ghalhekk jawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-fond 18, St. Anthony Street, Hamrun, Malta, u jordna lill-intimata sabiex tizgumbra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) jum millum.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba billi jikkundanna lill-intimata sabiex iddawwar il-meters tad-dawl u ilma ghal fuq isem ir-rikorrenti fi zmien tletin (30) jum u jikkundanna lill-istess intimata sabiex thallas l-ispejjez kollha relattivi ghal tali transfers.

4. Jichad ir-raba' u l-hames talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur