BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 43/2019

Joseph Vassallo (KI 649146M) f' ismu propju u f' isem Mark Crittenden (KI 201161P), Emily Caruana (KI 645849M), Rita Cassar (KI 467451M), Bernardette Portelli (KI 248559M) u Nathalie Zahra (KI 34066M), u;
Pawlina Holding (KI 474344M) f' isimha propju u f' isem Mario Vassallo (KI 574154M), Neil Harvey (British Passport number 513813608), Hazel Buckley (British Passport number 532453338) u Desmond Harvey (British passport number 46176569), u b' digriet tal-Bord tal-21 ta' Mejju 2019, saret korrezjoni fis-sens illi l-isem ir-

rikorrenti ghandu jaqra "Joseph Vassallo (KI 649146M), Mark Crittenden (KI 201161P), Emily Caruana (KI 645849M), Rita Cassar (KI 467451M), Bernardette Portelli (KI 248559M), Nathalie Zahra (KI 34066M), u Paulina Holding (KI 474344M) f' isimha propja u f' isem Mario Vassallo (KI 574154M), Neil Harvey (Bristish passport number 513813608), Hazel Buckley (British passport number 532453338) u Desmond Harvey (Bristish passport number 46176569)"

vs

Xiaomei Zhou Gera

Illum, 3 ta' Dicembru 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Joseph Vassallo, flimkien ma hutu, huma l-eredi ta' Carmel sive Carmen Vassallo li giet nieqsa fit-13 ta'

Dicembru, 2017. Ir-rikorrenti wirtu sehem ta' wiehed minn ghaxra (1/10) tal-proprjeta li tinsab gewwa 93 gja 41, Clarence Street, Msida rispettivament;

2. Illi l-proprjeta' kienet mikrija lil certu John Maurice Gera, illum mejjet, ghas-somma ta' erbghin lira Maltija (Lm40, illum ekwivalenti ghal €93.17 fis-sena);

3. Illi l-proprjeta' baqghet tigi okkupata minn John Maurice Gera sal-mewt tieghu u sussegwentement minn martu Antonia Gera sa mewtha li sehhet nhar is-27 ta' Marzu, 2009;

4. Illi fl-2010, Valhmor Gera, iben Antonia Gera, avvicina lir-rikorrenti u talab illi jkompli fil-kirja gja' gawduta mill-genituri tieghu abbazi tal-Artiklu 1531F(i) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) wara illi allega illi huwa kien ghex fl-istess fond ma' ommu Antonia sa mewtha u ghal elmenu erbgha mill-hames snin precedenti;

5. Illi minkejja illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda mezz biex jikkonfermaw l-veracita' ta' dawn l-allegazzjonijiet, u minkejja li Gera qatt ma ssottopona ruhu ghat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti hallew lill-imsemmi Vlahmor Gera jkompli fil-kirja ai termini tal-Artiklu 1531F(i) tal-Kap 16;

6. Illi l-imsemmi Vlahmor Gera gie nieqes fis-17 ta' Novembru tal-2014;

7. Illi sa mill-2005, Vlahmor Gera kien mizzewweg lill-intimata Xiaomei Zou Gera li kienet sa ftit ilu qed tokkupa l-fond 41, Triq Clarence, Msida, proprjeta' tar-rikorrenti;

8. Illi di fatti r-rikorrenti kienu ntavolaw proceduri quddiem dan l-Onorabbi Bord fejn sostnew illi l-intimata Xiaomei Zhou Gera

kienet qed tokkupa l-fond, abuzivament, illegalment u minghajr ebda titolu jew jeddijiet lokatizji fuq il-fond u dan ghar-raguni li kien biss Vlahmor Gera li seta' kellu xi jedd ikompli fil-kirja taht l-Artiklu 1531F(i), liema artikolu jeskludi specifikament mill-jedd tat-tkomplija fil-kirja lill-konjugi u l-ulieda ta' min jinvoka l-Artikolu 1531F(i);

9. Illi l-intimata Zhou Gera kienet gja giet interpellata sabiex tivvaka l-fond inkluz b' ittra tas-17 ta' Marzu, 2015, li ghaliha l-intimata rrispondiet tramite l-konsulent legali taghha fis-27 ta' Marzu, 2015. L-intimata, filwaqt illi implicitament accettat illi ma ghandhiex jeddijiet taht l-Artiklu 1531F, sostniet illi hija setghet tibqa' fil-kirja ai termini tal-Artiklu 1531G tal-Kap 16;

Illi permezz ta' sentenza moghtija fil-14 ta' Novembru, 2017 dan l-Onorabbli Bord iddecieda illi,

For the above-mentioned reasons, the Board whilst rejecting respondent's pleas, upholds the second and third claims of application and thus;

1) Declares that the defendant Xiaomei Zhou Gera does not have any right to continue in the enjoyment of the lease agreement of property 41, Clarence Street, Msida in terms of Article 69 of the Laws of Malta and that therefore she is occupying the said premises without any valid title;

2) Consequently, orders the ejectment of the defendant Xiaomei Zhou Gera from the property 41, Clarance Street, Msida and this within a peremptory period of two (2) month.

10. Illi wara din is-sentenza l-intimata Zhou Gera ivvakat millf-ond tar-rikorrenti b’ dan illi rritornat ic-cwievet tal-fond lill-dawn ta’ l-ahhar f’ Jannar tal-2018;

11. Illi madanakollu, hekk kif ir-rikorrenti accedew ghall-fond de quo irrizulta illi l-konvenuta kienet wettqet xogholijiet strutturali – mhux awtorizzati – u li hija kienet sahansitra ikkawzat hsara konsiderevoli fil-proprjeta’. Dawn il-hsarat jinkludu, kemm hsara ta’ natura strutturali u kif ukoll hsara kosmetika, kawza ta’ mankanza akuta ta’ manutenzjoni da parti tal-intimata, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta’ dawn il-proceduri;

12. Illi dan oltre l-fatti illi r-rikorrenti sofra danni ulterjuri konsistenti f’ telf ta’ kera tal-fond de quo ghall-perjodu li fih l-intimata baqghet tirrifjuta milli tivvaka minnu, u addirittura wara li vvakat mill-istess fond, sal-gurnata tal-lum, u dan stante li l-fond ghadu ma jistax jinkera minhabba l-hsarat li kkagunat il-konventua fih;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportune, ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li r-rikorrenti soffrew daqnni konsistenti f’ telf ta’ kera tal-fond 41, Clarence Street, Msida sa mis-17 ta’ Novembru, 2014 minhabba okkupazzjoni illegali tal-fond da parti tal-konvenuta sa l-ahhar ta’ Jannar tal-2018 u minhabba l-hsarat li kkagunat il-konvenuta gewwa l-istess fond;

2. Jiddikjara li l-intimata hija unikament responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti rapprezentanti hsarat rekati fil-fond 41, Clarence Street, Msida u l-mobbli misjuba fl-istess;

3. Jillikwida danni sofferti mir-rikorrenti liema danni huma relatati ma, u jikkonsistu f' danni sofferti mir-rikorrenti rapprezentanti telf ta' kera tal-fond gewwa 41, Clarence Street, Msida kif ukoll danni ohrajn rapprezentanti hsarat ikkawzati gewwa l-fond 41, Clarence Street, Msida u l-mobbli misjuba fl-istess;

4. Jordna lill-intimata thallas id-danni kollha likwidati minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra Ufficjali numru 1483/2018.

Ra li l-intimata ma presentatx risposta.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur