MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.

## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 22/2013

**John Manduca [530327M], Clare Arrigo [536425M], Andrew Manduca [221954M], Christine Coney [837357M], Marina Darmanin ID Card No. 25448, Joseph Darmanin [612041M], Bernardette Apap Bologna [159251M], Anne Bonnici [1107044M], Anthony Darmanin [440246M], Cora Rossi [657049M], Marie Therese Darmanin [752943M], Michael Formosa Gauci [581958M], Clarissa Formosa Gauci [Passport No. 575469], Anne Cole [79753M], Joan Vella Muscat [329855M], Josef Formosa Gauci [68365M], Irene Christ [23531A], Philip Manduca [339960M], Sarah mart Kenneth Paris [46062M], Victor Manduca [332770M], u Simon Manduca [39988M]**

**vs**

**George Grech**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti kienu jikru l-fond 22/6 Piazza Sant Anna, Floriana lil genituri tal-intimat. L-ammont ta' kera huwa € 197.85 kull sena u l-iskadenza li jmiss hija 3 ta' Awwissu 2013.

Illi issa l-intimat qieghed abusivament joqghod f'dan il-fond.

Illi l-intimat ma ghandux titolu sabiex joqghod fil-fond fuq imsemmi ghaliex ma kienx qed joqghod fl-istess fond meta kienu mietu l-genituri tieghu.

Ghaldaqstant l-esponent bir-rispett jitlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha l-esponent biex jirriprendi l-pussess battal tal-fond u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond. Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittri bonarji datati 4 ta' Marzu 2011 u 10 ta' Ottubru 2012 kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponent jichad l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors fuq citat, liema allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Ill l-esponent ilu jirrisjedi fil-fond 22 Flat 6, Pjazza Sant'Anna, Floriana, ghal hajtu kollha, precizament, ghal dawn l-ahhar tmienja u hamsin (58) sena.

3. Illi, f'dan il-fond, il-konvenut kien jirrisjedi flimkien mal-genituri tieghu; precizament ma' missieru Frank Grech li miet fis-26 ta' Settembru 2004 [Dok A: Certifikat tal-mewt], u ommu Josephine nee' Rapa Grech li mietet fl-20 ta' Jannar 1998. Wara il-mewt tal-genituri, il-konvenut baqa jghix fil-fond imsemmi flimkien ma' huh Robert Grech, li miet f'Ottubru tal-2009. [Dok B: Karta ta' l-Identita' tal-konvenut li kienet valida ghas-snin 2003-2008; Dok C: FS3 tal-konvenut tas-sena 2004; Dok D: Visa Card Statement datata 15 ta' Novembru 2005; Dok E: Ircevuta tal-Water Services Corporation datata 5 ta' Gunju 2006; Dok F: Card Statement datata 21 ta' Ottubru 2006. Id-dokumenti annessi kollha juru li l-indirizz tal-konvenut huwa: 22 Flat 6, Pjazza Sant'Anna, Floriana].

4. Illi, wara il-mewt ta' huh Robert Grech, il-konvenut baqa' jirrisjedi fil-fond imsemmi [Dok G: Ftehim mal-Water Services Corporation datat 9 ta' Ottubru 2009].

5. Illi, f'dawn il-proceduri l-Avv. Yana Micallef Stafrace u l-PL Veronica Rossignaud gew assenjati bhala l-Avukat u l-Prokuratur Legali tieghu. L-esponenti qed juzufrixxi mis-servizz tal-ghajnuna legali (Dok H: Inkartament Ghajnuna Legali).

Ghaldaqstant l-esponent, ghar-ragunijiet fuq premessi, jitlob lil dan il-Bord sabiex it-talbiet tal-atturi jigu michuda, salv kill eccezzjonijiet ohra ulterjuri permessi mil-ligi.

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti, *qua* sidien ta' fond mikri lill-awturi tal-intimat, qieghdin jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu dan il-fond mill-pussess tal-istess intimat peress illi meta mietu l-genituri tieghu huwa ma kienx qieghed jghix la maghhom u lanqas ma' huh li ssuccieda fil-kirja ukoll minnu promort. L-intimat jilqa' ghal dan billi jghid illi huwa dejjem ghex mal-genituri tieghu sal-mewt taghhom hlief ghal perjodu specifikat meta kien trasferixxa r-residenza tieghu ghal San Pawl il-Bahar peress illi kellu hanut hemmhekk izda wara li nehha l-hanut rega mar joqghod mal-genituri tieghu;

Jemergi mill-provi akkwiziti illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond formanti parti minn binja ta' flats meta kien gia mikri lill-awturi tal-intimat. Wahda mir-rikorrenti, Bernardette Apap Bologna xehdet illi z-zija taghha Maria Darmanin kienet toqghod fil-flat numru 2 u dejjem tiftakarha tghid illi l-intimat ma kienx joqghod hemm. Iz-zija qatt ma

setghet tinizzja dawn il-proceduri ghaliex wara l-mewt tal-inkwilin originarju, igifieri Frank Grech, l-kirja issuccediet favur ibnu Robert Grech. L-intimat dahal jghix fil-fond wara l-mewt ta' dan l-ahhar fl-2006 minghajr ma kienu jafu r-rikorrenti. Rikorrenti ohra, Anne Bonnici, kkonfermat dak li xehdet Bernardette Apap Bologna. Certifikat tal-mewt ta' Robert Grech esebit mill-istess rikorrenti juri, izda, li dan miet f'Ottubru 2009;

Ir-rikorrenti qieghdin jistriehu ukoll fuq l-informazzjoni kif emergenti mir-registri elettorali ta' snin partikolari. Rapprezentant tal-Kummissarju Elettorali xehdet illi ma kien hemm hadd registrat bhala residenti fil-fond 22/6 Pjazza Sant'Anna, Floriana skond ir-registri elettorali ta' April 1995 sa April 2005. Mir-registru t'Ottubru 2005 s'Ottubru 2009, izda, kienu jidhru George u Robert Grech. Peress li dan tal-ahhar miet fis-sena 2009, r-registru t'April 2010 juri li minn dakinhar 'l quddiem fil-fond kien jirrisjedi biss l-intimat. Rapprezentant tal-ARMS Ltd xehed illi s-servizz ta' dawl u ilma ghal dan il-fond huma registrati fuq Frank Grech u li ghal fini ta' sussidju hemm erba' persuni li ilhom zgur mdahhla mill-2006 li hija d-data minn meta r-records kienu komputerizzati. Dawn il-persuni huma George, Robert, Frank u Josephine.

Kontra dawn il-provi, l-intimat gia fin-nota risponsiva tiehu ghar-rikors promutur, spjega u sostna id-difiza tieghu b'dokumenti biex juri illi huwa kien fi zmien jirrisjedi f'dan il-fond flimkien mal-genituri tieghu u huh. Wara l-mewt taghhom baqghu hemm jirrisjedu hu u huh Robert li miet fis-sena 2009. L-karta tal-identita' tieghu esebita a fol 15 turi l-indirizz mertu tal-kawza u li din inharget fis-17 ta' Settembru 2003. L-FS3 tieghu riferibilment ghas-sena li taghlaq 31 ta' Dicembru 2004 ukoll turi dan kif ukoll juru dokumenti tal-bank tieghu tal-15.11.2005, u 21.10.2006, ricevuta tal-Water Services Corporation tal-5.06.2006 u ftehim mal-Water Services Corporation datat 9.10.2009 ghall-hlas b'mod ratejali ta' arretrati ghal-konsum ta'

dawl u ilma. Quddiem dan il-Bord, l-intimat xehed illi ghad li ghex hajtu kollha mal-genituri tieghu, bejn l-1995 u l-2003 mar jghix Bugibba peress illi kellu hanut hemmhekk izda fis-sena 2003 nehha l-hanut u rega mar jghix fid-dar fejn trabba, igifieri dik mertu tal-kawza. Fis-sena 2005 sab xoghol l-Ingilterra u hemm kien joqghod fil-fond provdut mill-employer tieghu. Huwa dam jahdem hekk sal-2010 u tul dan il-perjodu kien jahdem hames gimghat in segwitu b'gimgha frank fejn kien jirritorna Malta. Mal-employer tieghu huwa kien registrat li jirrisjedi fl-indirizz mertu tal-kawza. Il-garr tal-intimat xehed illi dejjem jiftakkru jghix f'dan il-fond u jaf ukoll li kien isiefer fuq xoghol u jirritorna ghal perjodi ta' gimgha;

Konsiderati dawn il-fatti ikun opportun li ssir referenza ghal-dak ritenut fil-kawza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03)** fejn kien intqal illi: "Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet a **Vol XXXIII pI p181; Vol XXXVI pI p164 u Vol XLII pI p302".** Tista' ukoll issir referenza ghall-kawza **Josette Stilon et vs Anthony Agius App 11.2.2004** in tema. Dan qed jinghad ghaliex il-fatt in ispeci itendu ghal sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza tal-fond fuq il-prova singolari li skond dak li kienet tghid iz-zija taghhom l-intimat ma kienx jghix fil-fond. L-intimat wera ghas-sodisfazzjon tal-Bord illi huwa kien gia irritorna jghix fil-fond meta kien ghadu haj missieru u huh u b'hekk jissodisfa r-rekwizit ta' kerrej skond kif ravvizat fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta. Ara in rigward s-sentenza **Albert W. Salomone et vs Matthew Degiorgio App 10.1.2007**. Jizdied jinghad illi mhuwiex gust l-kumment tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi waqt li l-intimat kien qieghed jahdem l-Ingilterra huwa kien qed jghix hemm u jigi ghal vaganzi f'Malta. Ir-residenza tal-intimat kienet fil-fond *de quo* u r-ritorn tieghu Malta kull hames gimghat ma jistghax jitqies bhala wiehed turistiku kif qed jalludu r-rikorrenti.

Tajjeb ukoll li ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell kollegjali fil-kawza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza fit-28 ta’ Gunju 2001 fejn dik il-Qorti ghamlitha cara illi l-allontanament temporanju minn fond soggett ta’ lokazzjoni m’ghandux jitqies bhala abbandun tal-kirja la darba l-kerrej ikun zamm il-fond bhala r-residenza tieghu. Fil-kaz odjern, l-intimat kien jghix ma’ huh bhala is-successuri fit-titolu tal-genituri taghhom, baqa’ jghix fl-istess fond anke meta kellu jallontana minhabba xoghol l-Ingilterra f’liema perjodu kien jirritorna kull hames gimghat ghaliex dik kienet ir-residenza tieghu u kwindi mhux bhala turist.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

## < Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------