BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 28/2013

Monica Magro K.I. 193553(M)
Carmen Houlton K.I. 812950(M)

vs

Carmelo Galea K.I. 878949(M) u ghal kull interess bintu Michelle Zammit

Illum, 30 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid hekk;

> Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kirja tal-fond/residenza 10, Triq San Alwigi, Msida, mikri lill-konvenut Carmelo Galea mis-sena 1996;
>
> Illi l-atturi saru jafu li Carmelo Galea ma huwiex jghix fil-fond mikri lilu u lanqas ma juza dan l-indirizz bhala r-residenza

tieghu. Illi Carmelo Galea jghix fil-fond 9 Gioacchino Navarro Street, Msida, u dan konfermat mir-registru elettorali ta' Jannar 2013, hawn anness u mmarkat bhala Dok MM 1;

Illi mir-ritratti annessi Dok MM 2 sa Dok MM 22, jidher bic-car li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun, u mhux fi stat li wiehed jghix fih, u dan ghalhekk imur kontra l-iskop li ghalih gie mikri bhala residenza ta' l-inkwilin Carmelo Galea;

Illi dawn ir-ritratti gew mehudin minn Anthony Magro fil-31 ta' Jannar 2013 meta Monica Magro u Carmen Houlton (li huma ahwa) kienu daru l-postijiet li kienu wirtu ghall-skopijiet ta' divizjoni bejniethom flimkien ma' Herman Magro u Anthony Mamo;

Illi huwa minnu li xi sentejn ilu kien hemm diskursata fejn Michelle Zammit li kienet tigi bil-hlas tal-kera ghal missierha Carmelo Galea talbet lill-atturi sabiex iddawwar il-kera ghal fuqha. Illi l-atturi ma accettawx u l-atturi qalu biss li huma jaccettaw inkwilin gdid kemm il-darba l-inkwilin prezenti jaccetta u kemm il-darba wkoll isir kirja gdid b'kirja li tirrifletti kirja ta' dak in-nhar;

Illi f'ebda mument ir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton ma accettaw li t-tifla ta' Carmelo Galea u cioe' Michelle Zammit tghix hemmhekk bhala l-inkwilin il-gdida ta' dan il-fond, nonostante li hemm allegazzjoni ta' dan il-fatt da parti ta' Carmelo Galea. Illi tant huwa hekk li Carmelo Galea anke iddepozita l-kera l-Qorti permezz ta' cedola li kopja taghhom qeghdin jigu annessi bhala dokumenti MM 23 u MM 24;

Illi l-ftehim, dejjem kien Carmelo Galea esklussivament maghruf bhala l-kerrej tal-fond. Fil-fatt fl-ebda dokument marbuta mal-fond ma tisemma t-tifla tieghu, jew xi terza persuna ohra. Ir-ricevuti tal-kera kienu dejjem esklussivament indirizzati lil Carmelo Galea u mhux lit-tifla tieghu.

Illi fil-fatt, l-uniku mod kif ir-rikorrenti saru jafu li l-fond mhux qed jintuza minn Carmelo Galea innifsu, u li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun, huwa wara r-rikorrenti marru jaraw il-fond nhar il-31 ta' Jannar 2013. Qabel din il-gurnata, ir-rikorrenti ma kienux jafu li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun. Huma accedew fuq il-post ghal skopijiet ta' divizjoni tal-propjeta' ta' bejniethom, marru u accedew fuq il-fond ghal fini ta' valutazzjoni;

Illi inoltre waqt li r-rikorrenti ahwa Magro u Houlton kienu qeghdin jaraw il-fond nhar il-31 ta' Jannar 2013 flimkien ma' Herman Magro u Anthony Magro, ir-ragel tat-tifla ta' Carmelo Galea stess qal bic-car li l-fond kien ilu maghluq ghal zmien twil, kif jindikaw ir-ritratti u l-istat li sabuh l-istess atturi;

Illi huwa stess indikalhom li dawl ma hemmx, il-meter tad-dawl imkisser kif jidher fir-ritratt Dok MM 13 kif ukoll mhux imqabbad mas-sistema tad-dawl u ilma tal-Enemalta Corporation u Water Services Corporation, peress li hemm kont konsiderevoli ta' dawl u ilma pendenti;

Illi l-bieb ta' barra qieghed fi stat pjetuz fejn illum il-gurnata l-bieb ta' barra lanqas ma ghandu serratura b'cavetta u jinsab maqful b'katnazz kif jirrizulta mir-ritratt Dok MM 20;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li l-konvenut ma ghandu ebda eccezzjonijiet sabiex jaghti kontra t-talbiet taghhom u ghalhekk din il-kawza qeghda ssir bil-procedura sommarja specjali (giljottina) skont Art 16A tal-Kap 69;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghid ghalhekk l-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, il-ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi ghandhom jiehdu lura l-pussess tal-fond 10, Triq San Alwigi, Msida u tigi terminata l-kirja ghall-istess Carmelo Galea tal-fond 10, Triq San Alwigi Msida, minhabba l-fatt li Carmelo Galea huwa residenti f'post iehor u dan il-fond mertu ta' din il-kawza jinsab fi stat ta' abbandun;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li Michelle Zammit m'hijiex inkwilina tal-fond 10 Triq San Alwigi Msida u li fi kwalunkwe kaz m'hijiex residenti fil-fond 10, Triq Alwigi Msida;

3. Tiddikjara u tiddeciedi sabiex il-meters tad-dawl u ilma gravanti l-fond 10 Triq San Alwigi Msida jiddawwru fuq isem l-atturi, u dan li l-kont pendenti u l-ispejjez rilevanti ghat-transfer tal-meters ikunu a karigu esklussiv tal-konvenuti u/jew min minnhom;

Bl-ispejjez kollha, ta' dan ir-rikors guramentat fl-ismijiet hawn fuq premessi u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni u b'rizerva ghad-danni kontra l-istess konvenut.

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

1. Illi gialadarba din il-kawza tirrigwarda kirja, il-procedura kellha tkun dik indikata taht Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u kellhom jigu applikati Artikoli 16 u 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ifisser li l-procedura adoperata mill-atturi, li fl-istess rikors taghhom jiddikjaraw li dan huwa rikors guramentat ai termini tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, hija inapplikabbli, irritwali u ghalhekk nulla u bla effett.

2. Illi l-azzjoni attrici mhijiex sanabbli inkwantu t-talbiet attrici mhumiex biss ghal tkeccija u hlas ta' kera.

3. Illi bla pregudizzju ghal dawn, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt inkwantu ma nkisret ebda kundizzjoni tal-kirja – il-post qed jintuza skond kif inkera.

4. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fil-mertu t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu ghaliex mhux minnu li l-fond inkwistjoni gie abandunat, anzi bhal ma gew mgharrfa l-istess atturi, meta huma gew fuq il-post biex jistmawh, u dan bi ftehim ma' l-istess intimati, il-post kien qieghed f'nofs process ta' manutenzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra t-talba ta’ Dr. Mark Attard Montalto ghan-nom tar-rikorrenti tas-16 ta’ Gunju 2014 fejn kien talab l-isfilz tad-dokumenti afol. 112 sa 115 inkluzi u d-dokumenti a fol. 121-123 inkluzi;

Ra l-verbal tas-seduta tal-1 ta’ Lulju 2015 f'liema seduta l-kawza kienet thalliet ghad-digriet dwar l-isfilz kif ukoll ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fir-rigward tar-rikors ghall-isfilz tad-dokumenti kif fuq spjegat, stante li dak kollu li jsehh bla pregudizzju bejn il-partijiet ma jistax jingieb bhala prova fil-proceduri, tilqa' t-talba u tordna l-isfilz tal-imsemmija dokumenti.

Illi fir-rigward tal-mertu tal-kawza:

Illi ai termini ta’ l-Artikolu 175 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tista' tawtorizza illi ssir korrezzjoni ai termini ta' l-istess Artikolu. Il-Bord iqis illi l-korrezzjoni fil-bidla tan-Numru tal-Artikolu u tan-numru tal-Kapitolu tal-Ligi fil-kaz odjern tista' ssir u dan ghar-raguni li l-procedura taht wiehed u l-iehor hija l-istess tip ta' procedura u b'hekk mhux se jigu lezi d-drittijiet ta' xi parti.

Il-kirja odjerna hija kirja li giet fis-sehh wara l-elf disa' mija u sitta u disghin, u ghalhekk tigi terminata mal-iskadenza tal-perjodu tal-kirja.

Illi l-Bord iqis illi l-abbandun tal-fond mertu tal-kawza gie ampjament pruvat u dan anke jekk wiehed jikkunsidra biss is-sottomissjonijiet stess tal-intimata Michelle Zammit li ddikjarat li fl-2010 kellha tmur tghix ma' missierha minhabba spejjez ta' tiswija. Ma jirrizultax illi wara dik id-data saru t-tiswijiet u l-intimata marret lura fil-fond. Ghall-kuntrarju l-fond thalla dan iz-zmien kollu f'dak l-istat ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Jirrizulta wkoll illi s-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-imsemmi fond gew imnehhija. U ghalhekk ma hux plawsibbli li xi hadd qed jghix fl-imsemmi fond minghajr dawn is-servizzi bazici.

Illi rigward il-kompetenza tal-Bord, jinghad illi l-kompetenza tal-Bord twessghat u giet estiza biex tinkludi anke kull materja li tirrigwarda l-kirja. Ghalhekk it-tielet talba taqa' fil-kompetenza tal-Bord ghax hija materja li tirrigwarda l-kirja.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-intimati. Ghal fini tal-ewwel talba l-Bord qed jipprefiggi terminu ta' xahar mil-lum sabiex l-intimati jizgombraw mill-fond imsemmi.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur