Bord Li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Ġuramentat Nru. 583/2021 LC

Vella Estates Limited (C-9908)
U
John Vella (K.I.316543M)

VS

Nemanja Zivkovic
(K.I 23275A)

Illum, 9 ta' Diċembru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat l-31 ta' Awwissu 2021, fejn ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex:-

1. Jgħaddi sabiex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ;

2. Jordna, għar-raġunijiet premessi, lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond ossia l-Flat numru 1, Ta Mliet Flats, Triq E.B. Vella, Mosta u jagħti żmien qasir u perentorju li fiħ l-intimat għandu jiżgombra mill-istess fond, ineħħi dak kollu li huwa ħwejġu u jagħti lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrent;

3. Jordna lill-intimat sabiex iħallas is-somma ta' tmien t'elef u disa' mija u sebgħa u sittin Ewro u sitt ċenteżmi (€8,967.06) lir-rikorrenti sabiex ikunu jistgħu iħalsu l-kontijet tad-dawl u l-ilma, kif ukoll jagħmel tajjeb għal kwalunkwe ħsara oħra li tirriżulta.

Ra d-dikkjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti John Vella annessa mar-rikors promotur;

Ra illi minkejja li l-intimat ġie notifikat personalment bir-rikors promotur fit-08 ta' Novembru 2021 huwa baqa' ma daħħal ebda nota u lanqas ma deher personalment quddiem il-Qorti sabiex jikkontesta dawn il-proċeduri, minkejja li ġie msejjaħ diversi drabi;

Ra illi fis-seduta tal-lum, ir-rikorrenti ddikkjara li l-intimat ivvaka mill-fond de quo u li b'hekk kien qiegħed jirtira t-tieni talba, b'dan illi żamm ferm mat-talbiet l-oħra;

Ra l-Artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola, *inter alia,* li jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent.

Ikkonsidra,

Illi r-retroxena tal-każ odjern kif tirriżulta kemm mir-rikors ġuramentat promotur kif ukoll mill-affidavit tar-rikorrenti John Vella u mid-dokumenti annessi, hija li permezz ta' skrittura privata datata l-1 ta' Marzu 2019, ir-rikorrenti *in solidum* ikkonċedew il-fond flat 1, Ta' Mliet Flats, Triq E.B.Vella, Mosta lill-intimat b'titolu ta' kera għall-perjodu ta' sena. Dan il-perjodu kien ġie mġedded għall-perjodu ta' sena oħra ai termini tal-klawsola nru 1.2 tal-istess skrittura privata.

Illi r-rikorrenti John Vella, bil-ġurament tiegħu, iddikkjara illi l-intimat baqa' jokkupa l-fond *de quo* għax-xhur ta' April, Mejju, Ġunju, Lulju u Awwissu 2021 mingħajr ma jħallas kera. Iddikkjara wkoll illi hemm kont pendenti mas-soċjetà ARMS Ltd kemm għall-konsum fuq il-fond *de quo* kif ukoll għall-partijiet komuni. Huwa kkonferma bil-ġurament tiegħu illi l-ammont dovut huwa ta' €8,967.06.

Waqt is-seduta tal-lum, il-Bord ġie informat, madanakollu, li l-intimat ivvaka l-fond *de quo* u rritorna lura ċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti u li b'hekk m'għadx hemm il-ħtieġa tat-Tieni talba, ossija dik għall-ordni ta' żgumbrament tal-intimat.

Ikkonsidra,

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè proċeduri fejn il-Bord huwa mitlub sabiex jiddeċiedi li jilqa' t-talba tar-rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża u dan abbażi tal-fatt li t-talba odjerna hija waħda għall-kundanna tal-pagament tas-somma ta' €8,967.06 derivanti minn relazzjoni lokatizzja bejn il-kontendenti.

Illi l-intimat, madanakollu, minkejja li ġie notifikat bl-atti tar-rikors odjern, baqa' ma deherx għas-smiegħ tar-rikors u wisq anqas ittenta jikkontesta l-proċediment odjern, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità.

Illi dwar it-talba għall-pagament tas-somma ta' €8, 967.06, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ġie ritenut fis-senteza **Joseph Briffa et vs Setra Trading Limited**[1]**:**

> *Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet* ***Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et****, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali.*

Illi b'hekk, fid-dawl tas-suespost, dan il-Bord huwa kompetenti sabiex jaqta' u jiddeċiedi talbiet monetarji li jemerġu minn relazzjoni lokatizzja, bħall-dik odjerna.

Illi in vista ta' dak appena espost, il-Bord huwa sodisfatt li jista' jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ u li jista' jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, kif dedotti fir-rikors ġuramentat, salv dawk li ġew irtirati seduta stante.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. Jilqa' l-ewwel (1) talba u qiegħed jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni (2) talba, stante li din ġiet irtitrara fis-seduta tal-lum stess;

3. Jilqa' t-tielet (3) talba u jikkundanna lill-intimat Nemanja Zivkovic iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tmien t'elef u disa' mija u sebgħa u sittin Ewro u sitt ċenteżmi (€8,967.06)

[1] **Joseph Briffa et vs Setra Trading Limited**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 16 ta' Marzu 2016 (Rik. Nru 701/2014)

Bl-ispejjeż relattivi għal dawn it-talbiet deċiżi f'din is-sentenza a karigu tal-intimat.

Dr Leonard Caruana
Maġistrat