BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Gioacchino Calleja, magħruf bhala Joachim Calleja (KI nru 904247M) u Maria Concetta Calleja (KI nru 320047M)

Vs

John Dalli (KI nru 227635M)

Rik Gur Nru: 166/2018

Illum 30 ta' Marzu 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti[1] li permezz tiegħu ppremettew u talbu:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura liema fond ġie akkwistat mir-rikorrenti Gioacchino sive Joachim Calleja mingħand Maria, armla minn Gio Maria Calleja, skont

[1] Fol. 1 sa 4

kuntratt ta' bejgħ u xiri datat 22 ta' Lulju 1984 in atti tan-Nutar Dr Antoine Agius;

2. Illi l-fond surreferit kien oriġinarjament mikri mir-rikorrenti lill-intimat John Dalli flimkien ma' martu Guzeppa sive Josephine (KI nr 516639M) fis-sena elf disa' mija ħamsa u sittin (1965) mingħand missier l-attur Ġianmari Calleja, u dan, verso l-kera ta' mitejn u disgħa u tmenin ewro u tmenin ċentezmu (€ 289.80) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Illi jirrizulta li l-intimat John Dalli ilu bosta snin ma jgħix fil-fond in kwistjoni kif kienet anke rrikonoxxiet il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fis-sentenza datata 25 ta' Frar 2011 (Ċitazzjoni nru 2806/97 JA) u l-fond spiċċa vakanti fit-12 ta' Novembru tas-sena 2011 bil-mewt ta' Josephine Dalli li kienet l-unika residenti tal-imsemmi fond;

4. Illi wara l-mewt ta' martu, John Dalli kien allega illi huwa għadu jagħmel użu u/jew jokkupa l-fond, imma din l-allegazzjoni hija żbaljata u inveritjiera, kif se jintwera f'dawn il-proċeduri;

5. Illi nonostante in non uso tal-fond in kwistjoni l-intimat qiegħed jirrifjuta li jrodd lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti qua sidien;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob lil dan il-Bord illi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Jiddikjara li l-intimat m'għadux juza l-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura għall-iskop mikri;
2. Jawtorizza lir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura;

3. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond numru tlieta u sittin (63), ġja numru ħamsa u tletin (35), magħruf bl-isem 'Pax' li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura;

Bl-ispejjez gudizżjarji inkluz l-ittra ufficjali nru 3271/18 kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

Ir-rikorrenti umilment jirriservaw ukoll id-dritt ill jipproċedu kontra l-intimat għal kwalunkwe ammonti li jistgħu jkunu dovuti lilhom f'kera kif ukoll għal likwidazzjoni ta' danni sofferti stante l-okkupazzjoni llegali u l-abbandun tal-fond.

Ra r-Risposta[2] tal-intimat John Dalli preżentata fit-8 ta' Mejju 2019 li permezz tagħha eċepixxa li:

1. Illi huwa jikri r-residenza tiegħu f'Numru 63 (35), magħruf bl-isem ta' 'Pax' fi Triq San Mikiel, il-Fgura, bil-kera ta' mitejn u disa' u tmenin ewro u tmenin ċenteżmu (€289.80), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;
2. Illi l-intimat u martu flimkien ma wliedhom dejjem għixu f'dan il-fond bħala r-residenza tal-familja Dalli, u llum, wara l-mewt tal-omm u ż-żwieġ tal-ulied, għadu jirrisjedi waħdu l-esponenti;
3. Illi f'dan ir-rikors l-atturi qed jallegaw illi l-esponent ilu żmien twil ma jirresjedix fil-fond de quo u qed jiġi allegat minnhom li kien telaq sa minn qabel il-mewt ta' martu;
4. Illi dawn il-premessi diġa' ġew dikjarati u wżati mill-atturi fir-Rikors Numru 22/2012 MV eventwalment deċiġ finalment fl-10 ta' April 2018, mill-Imħallef Anthony Ellul, kif kienu saru kontra l-esponenti l-istess talbiet;

[2] Fol. 16 sa 19

Illi l-esponenti qed jiddikjara formalment li huwa m'għandux residenza oħra ħlief dan il-fond de quo.

Għaldaqstant l-esponenti qed jeċċepixxi bir-rispett:-

i. Primarjament in Ne Bis in idem stante r-rikorss Numru 22/2012 MV ġa trattat u finalment deċiż, tratta l-istess premessi u talbiet u huwa res judicata;
ii. Subordinatament illi huwa fl-ebda ħin u mument qatt ma ċeda din il-kirja lanqas lil martu;
iii. Illi huwa għadu sallum f'din l-unika residenza tiegħu u ma għandu l-ebda fond alternattiv fejn jista' jirrisjedi;
iv. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra r-rikorrenti minn issa ngunti in subizzjoni.

Sema' ix-xhieda.

Ra l-atti tal-kawża fl-istess ismijiet (Rik. Nru. 22/12MV), deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-10 ta' April 2018, li jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawża.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluż in-noti ta' sottomissjonijiet.

Kunsiderazzjonijiet

Din hija kawża li r-rikorrenti qed jittentaw kontra l-intimat għar-ripreża tal-fond residenzjali 63 (qabel 35), Pax, Triq San Mikiel, Fgura, minħabba li jallegaw li l-intimat mhux qed jużah għall-iskop li għalih dan kien inkera lilu. L-intimat jikkontesta din it-talba. Huwa jinsisti li dejjem għex f'dan il-fond, u li wara l-mewt ta' martu, baqa' jabita fih waħdu. Jeċċepixxi wkoll ir-*res judicata* minħabba li r-rikorrenti diga' kienu pproċedew ġudizzjarjament quddiem dan il-Bord, diversament presjedut, biex jottjenu l-istess riżultat li qed jittentaw jottjenu b'din il-kawża, u t-talba tagħhom kienet ġiet miċħuda fiż-żewġt istanzi, cioe kemm

minn dan il-Bord, diversament presjedut, u anke mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri). Huwa jeċċepixxi inoltre li dan il-fond huwa l-uniku fond residenzjali li għandu, u li m'għandux post ieħor fejn imur igħix.

Fix-xiehda tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li l-fond in kwistjoni, li jappartjeni lilhom wara li r-rikorrent xtrah, fiż-żwieġ, mingħand ommu Maria Calleja, b'att tan-Nutar Antoine Agius tat-22 ta' Lulju 1984[3], jafuh sewwa għaliex jiġi żewġ bibien 'il boghod minn fejn igħixu huma, u bejt ma' bejt mad-dar tagħhom fis-sular ta' fuq. Jafu wkoll bis-sitwazzjoni familjali li l-intimat kellu ma' martu Josephine Dalli, illum mejta, u li kienet wasslet biex il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) ppronunzjat bejniethom il-ġudikat fl-ismijiet **Josephine Dalli vs John Dalli** (Ċitaz. Nru. 2806/97JA) fil-25 ta' Frar 2011, li permezz tiegħu, fuq talba tal-mara tal-intimat, kienet xoljiet il-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom, illikwidatha u qasmet il-ġid hekk likwidat. Fost dan il-ġid, tissemma l-kirja tal-fond mertu tal-kawża, li baqgħet komuni bejn il-konjuġi Dalli bid-dritt pero' li mart l-intimat tgħix fil-post, u bl-istess mod dik il-Qorti halliet komuni bejniethom it-terran proprjeta' tagħhom, Saint Marie, Dolmen Street, Marsascala, fejn il-Qorti ddikjarat li kien igħix l-intimat dak iż-żmien, u bid-dritt li jibqa' jgħix fih.[4]

Ir-rikorrenti jinsistu li l-fond mertu tal-kawza ilu issa snin ma jintużax, u li ma jisimgħu ebda ħsejjes, u lanqas jaraw sinjali li jkun hemm xi ħadd fih b'mod regolari. Jgħidu wkoll li l-intimat baqa' jżuru biss sporadikament, l-aktar biex jiġbor il-posta, u li kellu anke arranġament ma' ġirien biex jiġbrulu l-posta meta l-kaxxa tal-ittri timtela.[5]

---

[3] Ara att tal-akkwist, Dok. JC01, fol. 6 sa 7 fil-proċess allegat
[4] Ara sentenza, Dok. JCO2, fol. 8 sa 15 fil-proċess allegat; ma jirriżultax li din is-Sentenza ġiet appellata
[5] Ara affidavits tar-rikorrenti, fol. 25 sa 26 u 37

Mill-provi dokumentarji eżibiti mir-rappreżentant tal-ARMS Limited, dwar il-konsum tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mertu tal-kawża, jirriżulta li sa nofs is-sena 2012, dawn is-servizzi kienu reġistrati f'isem Josephine Dalli, u mbagħad ġew trasferiti f'isem l-intimat, li jidher li kien iddikjara ruħu residenti f'dan il-fond. Minkejja dan, huwa ċar minn dawn il-kontijiet li kemm ilhom registrati f'ismu s-servizzi, qatt ma kien hemm ebda konsum attwali reġistrat, il-*meter* tal-ilma ilu issa snin indikat bħala wieqaf jew ma jiffunzjonax, u l-ħlasijiet mitluba dejjem irrapreżentaw l-ispejjeż tal-kiri tal-*meters* biss.[6]

Il-provi mressqa mill-intimat huma limitati għall-affidavit[7] tiegħu nnifsu. Huwa ddikjara li dan il-fond ilu jgħix fih aktar minn 50 sena, u li f'ħajtu għex sitwazzjoni diffiċli ħafna minħabba fil-mard mentali li jgħid li kellha martu. Huwa jattribwixxi lil din il-kundizzjoni d-deċiżjoni tagħha li tipproċedi ġudizzjarjament kontra tiegħu għax-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti u għall-qasma tal-ġid komuni. Skond hu, pero', minkejja dak il-proċediment, huma baqgħu dejjem b'relazzjoni tajba bejniethom, baqgħu jghixu flimkien, u hu baqa' jiehu hsiebha anke wara li mardet fizikament, sakemm mietet. Infatti huwa fisser li meta martu mardet fis-sena 2009 niżżilha Wied il-Għajn għall-arja tal-baħar u biex tevita t-taraġ tal-fond tal-Fgrua. Qal li l-fond in kwistjoni dejjem ħa hsiebu, u dejjem mantnieh u sewwieh, skond il-bzonn. Il-fond l-iehor f'Marsaskala jikklassifikah bħala villeġjatura b'żewġt ikmamar, u jgħid li fih kien jgħix ibnu, li llum huwa mejjet. Iddikjara wkoll li nqabad l-Italja b'kundizzjonijiet mediċi, u fil-pandemija, ma setax jiġi lura minħabba f'hekk. L-intimat qal ukoll li r-rikorrenti diġa' ppruvaw ikeċċuh bi proċediment quddiem il-Bord minn dan il-fond fil-Fgura, pero' l-kawza rebaħha hu, u għadu jrid jiġi lura u jkompli jabita f'dan il-fond.

[6] Ara Dok. RB2, fol. 103 sa 159 u Dok. RB3, fol. 163 sa 172
[7] Fol. 178 sa 180

Mal-affidavit, l-intimat ippreżenta dokumentazzjoni medika minn sptarijiet Taljani li juru li fis-sena 2016, u fis-sena 2019, kien qed jirċievi kura medika fl-Italja.

In kontroezami[8], fit-13 ta' Ottubru 2021, meta l-intimat kien għadu jgħix l-Italja ġewwa dar li ma tax dettalji dwarha, huwa nsista li dan il-fond baqa' juzah. Qal li servizzi tad-dawl u l-ilma ma kellux għalfejn juża, minkejja li kien qed jabita fil-fond, u li ma kienx jaf li l-proċediment tal-kawża li kienet għamlitlu l-mara kien dam għaddej 14-il sena. Huwa insista li l-kwistjonijiet ta' bejniethom kienu solvewhom u baqgħu magħqudin.

Ikkunsidra wkoll li:

Res Judicata

Dan il-Bord ser jibda billi jqis l-ewwel l-eċċezzjoni tan-*'Ne Bis In Idem'*, jew aħjar tal-ġudikat (*res judicata*) fil-proċediment ċivili, sollevata mill-intimat.

Dwar l-eċċezzjoni tal-ġudikat, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċenti tagħha fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar et**[9] abbraċċjat il-prinċipji li applikat il-Qorti tal- ewwel istanza fl-istess każ u tenniet:

Sabiex tintlaqa' eċċezzjoni ta' res judicata jridu jikkonkorru tlett elementi, u cioe, eadem personae, eadem res u eadem causa petendi.

Rigward l-element ta' eadem personam, u s-sinjifikat ta' żieda fil-partijiet fit-tieni kawża b'rispett għal dan l-element, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet, ***John u Mary konjugi Galea vs Raymond u Rosanne konjuġi Falzon*** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2002, fejn fit-tieni kawza kienu ġew miżjuda l-konjuġi tal-partijiet minħabba l-introduzzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti, u l-Qorti qalet: "[f]'każ bħal dan, fejn il-presenza tal-parti li tiddaħħal jew tidħol fit-tieni proċess ma tkunx tassew meħtieġa, ma jiġix b'daqshekk nieqes l-element tal-eadem personae." "Dan l-*

[8] Ara xiehda, 13.10.2021, fol. 187 sa 189
[9] 12.7.2019

insenjament isegwi dak tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et*** *deciza fit-2 ta' Lulju 1996, fejn il-Qorti tal-Appell qalet illi l-element ta' eadem persona ma jinġiebx fix-xejn jekk xi ħadd mill-partijiet jipproponi kawża identika bl-inseriment ta' persuna li l-presenza tagħha m'hijiex verament neċessarja mill-aspett legali.*

"Rigward l-element ta' eadem res, intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Rabat Construction Limited vs Cutajar Construction Company Limited*** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Jannar 2002 illi dan l-element: "[j]inkorpora li l-oġġett mitlub fit-talba l-ġdida hu identiku għat-talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza li għaddiet in ġudikat." "Dan l-insenjament ġie spjegat bil-mod segwenti fis-sentenza fl-ismijiet* ***Angela Borg et vs Anthony Sciberras*** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta' Frar 2015: "...sentenza li tikkostitwixxi ġudikat ma tistax timpedixxi talba ġdida milli tiġi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiża sabiex tottjeni xi ħaġa differenti għal dak li kien ipprova jitlob b'talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oġġett ta' talba gdida hu simili għal ta' deċiżjoni preċedenti, din is-similarita' mhix ostaklu għal talba ġdida, għaliex l-effetti ta' sentenza li tkun għaddiet in ġudikat huma limitati għal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u għal dak li jkunu ddeċidew il-Qrati." "Pero, kif intqal mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-sentenza fl-ismijiet* ***Dr. Jose Herrera noe vs Anthony Cassar et noe*** *deċiża fil-5 ta' Ottubru 1992, l-eċċezzjoni ta' res judicata tista' tirnexxi wkoll meta l-meritu, għalkemm distint minn dak tal-kawża ġia deċiża, jifforma parti mill-istess ħaġa, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess. Barra minn hekk, huwa meqjus ukoll illi m'hijiex meħtieġa identiċita assoluta, izda, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet* ***Vella Estates Limited vs Raymond Azzopardi et*** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Jannar 2016: "...basta li jkun hemm l-identita` fuq il-punt kontrovers jew l-oġġett fit-tieni ċitazzjoni jkun jidħol bħala parti ntegrali tal-oġġett aktar ampju dedotta fl-ewwel ċitazzjoni (Ara* ***"Antonio Avela vs Giuseppe Fenech"*** *– P.A. – 28 ta' Frar 1946; u Appell Civili* ***"Eugenio Borg vs Saveria Farrugia"*** *- 31 ta' Marzu 1952). Dan ifisser li l-attur ma jkunx jista' permezz ta' kawża oħra jiftah it-trattazzjoni tal-istess punti fl-istess kwistjoni li diġa ġew diskussi f'kawza deċiża b'sentenza li diġa tkun għaddiet in ġudikat."*

"Is-sentenza appena citata tgħid ukoll fuq l-element ta' eadem causa petendi illi: "...din il-kondizzjoni tirrikjedi li "the cause of the claim" kontenuta fit-talba l-ġdida, tkun l-istess bħat-talba preċedenti u li ġiet deċiża minn sentenza li għaddiet in ġudikat. Professur Caruana Galizia f'"Notes on Civil Law" (Pt. IV

*p.1428) (ċitat b'approvazzjoni minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-każ **Jan Christian Nygaard v Carmen Nygaard** (PA JZM - 15 ta' Settembru 2014) jispjega illi l-"causa petendi" hija "the title on which the demand is based". Illi għalhekk din hija t-titlu, cioe', il-fatt ġuridiku li fuqu d-dritt pretiż hu bbażat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-"eadem causa petendi" tirnexxi, irid jiġi ppruvat li l-kawżali kontenuta fit-talba l-ġdida hi fondata fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti, li ġiet determinata b'sentenza li għaddiet in ġudikat."*[10]

…

*[K]if intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Vito Domenico Benvenga vs Direttur Generali Veterinary and Animal Welfare** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Novembru 2014: "For the plea to succeed, these three elements have to be proved concurrently: where any one of these elements is lacking, the plea fails since in that case there is no identity (nisi omnia concurrunt, alia res est); That the plea of res judicata is of very strict interpretation, owing to the fact that it halts an otherwise valid legal claim. In case of doubt as to the concurrence of the above-mentioned elements, the plea ought to be rejected."*

L-intimat jargumenta li hemm identita' ta' partijiet (*aedem personam*), oġġett (*aedem res*) u kawżali (*aedem causa petendi*) bejn din il-kawża, u l-kawża preċedenti bl-istess ismijiet deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell favur l-intimat, u li l-atti tagħha jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawża (Rik. Nru. 22/2012MV).

Huwa minnu li dak il-proċediment l-ieħor kellu l-istess finalita' aħħarija, cioe li r-rikorrenti jottjenu permess biex ma jġeddux il-kirja tal-fond tagħhom fil-Fgura favur l-intimat John Dalli. Pero', kif jgħidu tajjeb ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, u kif aċċennat bl-aktar mod ċar il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza tagħha f'dak il-proċediment l-ieħor, il-kawżali tat-talba li dakinhar kienu ressqu r-rikorrenti kontra l-intimat ma kinetx il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u n-*non uso*, kif inhi f'dan il-proċediment, imma kienu li l-intimat John Dalli

[10] Sottolinear tal-Bord

ma kellux titolu ta' kiri fuq il-fond wara l-mewt ta' martu, u li l-fond kien tħalla f'kundizzjoni ħażina. Addirittura, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kienet qalet ċar li *'Kwalsiasi non uso da parti ta' John Dalli tal-fond in kwistjoni ma jistax jintuża biex tintalab id-dikjarazzjoni illi huwa m'għandux titolu validu skont il-liġi biex jokkupa l-fond, iżda se mai tista' tintuża bħala mezz sabiex jitolbu l-awtoriżazzjoni tal-Bord biex ma jġeddux il-kirja minħabba bdil fid-destinazzjoni tiegħu ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69. Iżda huma dan m'għamluhx.'*[11]

Konsegwentement, għandhom raġun ir-rikorrenti fis-sottomissjoni tagħhom li m'hemmx identita' bejn ir-raġunijiet għal din it-talba tagħhom biex jingħataw permess ma jġeddux il-kirja ta' dan il-fond lill-intimat, u r-raġunijiet għat-talba fil-kawża preċedenti tagħhom diretta biex jottjenu l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Konsegwentement, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

Ikkunsidra wkoll li:

Fil-mertu, wara li ra l-atti tal-kawza preċedenti bejn il-partijiet, allegati bi prova f'din il-kawża, u qies il-provi kollha mressqa quddiemu, fid-dawl ta' dak li kien ga deċiż mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża preċedenti, il-Bord jinsab moralment konvint, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, li d-dikjarazzjonijiet tal-intimat li, tal-anqas mill-mewt ta' martu 'l hawn, huwa dejjem għex fil-fond mertu tal-kawża u li okkupah bħala l-unika residenza, u r-residenza ordinarja tiegħu, m'għandhomx mis-sewwa. Waqt li kien kontroeżaminat, l-intimat evidentement għażel li jaħrab mill-mistoqsija biex jispjega kif jgħid li jgħix f'dan il-fond, meta l-kontijiet tas-servizzi fuq medda ta' tmien snin juru li QATT ma għamel użu mid-dawl u l-ilma fl-istess fond.

---

[11] Ara paġna 7 tas-Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza 22/2012, fol. 37 tal-proċess allegat

Aktar minn hekk, u rinfaċċjat b'dawn il-provi oġġettivi ċari, kien jinkombi fuq l-intimat li juri fejn allura jinqeda mill-bżonnijiet bażiċi tiegħu. Aktar u aktar meta huwa jaf li r-rikorrenti jgħixu bieb għal għatba ma' dan il-fond, u li dak dikjarat minnhom dwar li hu ma jgħixx hemm u ma jkunx fil-post ħlief sporadikament jinsab konfermat mir-rendikont tan-nuqqas ta' konsum min-naha tiegħu tas-servizzi fl-istess fond. Lanqas ma ta tagħrif l-intimat dwar kif u għaliex spiċċa l-Italja, fejn u ma' min kien qed joqgħod meta sarlu l-kontroeżami, għaliex jirriżulta li fis-sena 2016 diga' kien qed jirċievi kura medika fl-Italja, u min qed jgħix illum fil-fond ta' Marsaskala fejn il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) ddikjarat li kien qed jgħix hu matul l-erbatax-il sena li dam għaddej il-proċess ġudizzjarju bejnu u bejn martu.

Huwa ċar mill-provi li ressaq l-intimat f'din il-kawża li ma jifhimx u ma japprezzax in-natura eċċezzjonali tal-protezzjoni li jgawdi, bi preferenza fuq ħaddiehor u b'oneru qawwi fuq is-sid-lokatur, taħt il-liġijiet speċjali tal-kiri, biex ikollu lok xieraq fejn joqgħod b'kera kontrollat. Huwa minnu li fil-kultura ġenerali Maltija tas-seklu għoxrin, din il-protezzjoni kienet meqjusa meħtiega, u xi minn daqqiet għadha sallum tittieħed bħala skontata jew dritt assolut. Fl-isfera legali, pero', dan qatt ma kien il-każ. U llum, fid-dawl tal-linja ġurisprudenzjali ċara dwar il-kejl ta' din il-protezzjoni mar-riga tad-drittijiet fundamentali, li tagħmilha ċara li jrid ikun hemm proporzjonalita' xierqa fil-każ partikolari bejn id-drittijiet tal-lokatur u tal-inkwilin, din il-protezzjoni trid tiġi applikata b'mod restrittiv, u biss fejn jirrikorru ċ-ċirkostanzi kollha li għalihom il-leġislatur ta l-protezzjoni. Fejn huwa ċar li l-jedd għall-protezzjoni qed jiġi vantat b'leġġerezza, biex wieħed jieħu ċans u ma jitlifx dak li kien igawdi minnu għal ħamsin sena, jew b'abbuż tad-dritt għax fil-verita' għandu alternattivi li diga' jagħżel li juzufruwixxi minnhom, il-liġi trid tiġi interpretata b'mod strett u b'konformita'

mal-intenzjoni leġislattiva aktar riċenti[12] biex hekk il-protezzjoni tingħata lil min għandu verament dritt għaliha.

Decide

Għal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord filwaqt li jiċħad l-eċċezzjoni tar-res judicata, u filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimat, jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti, b'dan li l-intimat għandu żmien xahar millum biex jirritorna ċ-ċwievet tal-fond battal lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur

[12] Att XXIV tal-2021 li żied l-**art. 4A** fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, Ordinanzja li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini