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

Rikors Ġuramentat Nru. 83/2022 LC

Natalino Anastasi (K.I. 24460M);
Josephine mart George Falzon (K.I. 837547M);
Anthony Cachia (K.I. 725356M) u
Anne mart Mark Besancon (K.I. 583659M)

VS

Gioacchino Pace (K.I. 401863M)

Illum, 02 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat is-26 ta' Jannar 2022, fejn ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. Jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt dawk il-provedimenti xierqa u opportuni;

2. Jordna l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilu prefiss;

   Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subbizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Natalino Anastasi, detentur tal-Karta tal-Identità numru 24460M annessa mar-rikors promotur;

Ra illi l-intimat ġie debitament notifkat bl-atti *de quo* fl-24 ta' Marzu 2022;

Ra illi l-intimat deher fis-seduta tal-lum sabiex jikkontensta l-proċedimenti u xehed bil-ġurament waqt l-istess proċeduri;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ra l-Artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-andament tal-proċedura magħżula mir-rikorrenti għall-każ *de quo*;

Ikkonsidra,

Illi r-retroxxena tal-każ odjern, kif tirriżulta mill-provi preżentati quddiem dan il-Bord, hija li l-binja *de quo,* senjatament il-fond nurmu 73, Triq San Kristofru, Valletta hija binja maqsuma f'diversi *units* mikrijin lil diversi persuni. L-intimat kien jikri l-appartament numru 4 fi ħdan l-istess korp. Jirriżulta mix-xhieda mogħtija minnu li l-intimat kien beda l-lokazzjoni *de quo* fis-sena 2006. Id-diversi *units* l-oħra kienu mikrijin għand il-familjari tiegħu, fosthom ħutu, zijiet u kuġini. Oriġinarjament hu kien jirrisjedi *f'unit* ieħor filwaqt li ibnu kien jirrisjedi fil-preżenti *unit*. Wara li ibnu ġie nieqes, is-sidien bdew jikrulu dan il-fond u baqa' jirrisjedi fiħ sal-kawża *de quo*.

Xehed li preżentement hu qiegħed jirranġa fond ieħor ġewwa lokalità oħra bil-għan li jibda jirrisjedi fiħ. Qal li filfatt preżentement qiegħed imexxi l-għamara tiegħu mill-fond *de quo* għal dak li se jkun qiegħed jirrisjedi fiħ. Waqt l-istess smiegħ tal-kawża, l-intimat qal li għandu ċ-ċwievet fuqu u li lest jgħaddihom lill-avukat tar-rikorrenti seduta sante.

Mill-affidavit tar-rikorrent jirriżulta wkoll li fid-9 ta’ Awwissu 2021, l-intimat ingħata l-*congedo* sabiex jiżgombra mill-fond *de quo.*

Ikkonsidra,

Illi mit-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet jirriżulta li l-kirja *de quo* hija waħda mingħajr formalistika u dan stante li ġiet fis-seħħ qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, iżda wara l-1 ta’ Ġunju 1995. F’dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 1568 tal-Kap. 16 li jirregola l-posizzjoni u l-effetti tal-*congedo* mogħti minn sid il-kera lill-kerrej.

Di più, id-difensur tal-intimat waqt it-trattazzjoni tiegħu issolleva n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan il-Bord stante li l-*congedo* mogħti ittermina kull relazzjoni lokatizzja li seta’ kien hemm bejn is-sidien tal-kera u l-intimat. F’dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza ampja għall-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta li jistipola b’mod ċar u preċiż x’inhi l-kompetenza ta’ dan il-Bord, b’mod partikolari l-kompetenza biex “*jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu... ...kirjiet ta’ fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu*”.

Illi d-difensur tal-intimat issolleva wkoll l-eċċezzjoni ta’ “*lis alibi pendens*” abbażi ta’ kawża oħra pendenti bir-rikors nurmu 106/2019 MV fl-ismijiet “*Natalino Anastasi et vs Michael Pace et*”. Illi huwa llum paċifiku li sabiex din id-difiża tirnexxi, l-eċċipjenti jrid jipprova sal-grad rikjest mil-liġi tlett elementi, senjatament (i) *eadem personae;* (ii) *eadem res* u (iii) *eadem causa petendi.* Illi l-intimat, minkejja li solleva din l-eċċezzjoni, ma ressaq ebda prova in sostenn tagħha u b’hekk il-Bord ma jistax jistabbilixxi jekk jissussistux *o meno* dawn it-tlett elementi.

Illi d-difensur tal-intimat issolleva eċċezzjonijiet oħra iżda li jimpinġu fuq il-mertu propju tal-każ li, fil-fehma tal-Bord, ma jqanqlux raġunijiet *prima facie* sabiex il-Bord jikkonċedi lill-intimat il-fakultà li jissottometti l-eċċezzjonijiet tiegħu.

Ikkonsidra;

Illi l-Bord hu tal-fehma li l-*congedo* mogħti minn sid il-kera *de quo* lill-intimat ikkristallizza il-posizzjoni legali tal-lokazzjoni *de quo* b’dan illi l-intimat m’għadx għandu bażi legali fuq xiex jista’ jistrieħ għaż-żamma tal-fond *de quo*. B’hekk, ladarba l-lokazzjoni *de quo* hija terminata u b’mod partikolari fid-dawl tad-dikjarazzjoni tal-intimat illi huwa propens li jirritorna ċ-ċwievet lura lis-sidien tal-fond, il-Bord m’għandux triq oħra ħlief jilqa’ t-talbiet attriċi.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi l-kawża preżenti billi:

1. Jilqa’ l-ewwel talba rikorrenti u jiddeċiedi l-kawża odjerna bid-dispensa tas-smiegħ

2. Jilqa' it-tieni talba tar-rikorrenti u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond cioe' l-appartament internament immarkat bin-numru 4, numru 73, Triq San Kristofru, Valletta, u jipprefigi terminu ta' **tliet (3) xhur** mid-data tal-lum għal l-iżgumbrament effettiv tal-intimat;

Bl-ispejjeż, tal-preżenti ikunu a karigu esklussiv tal-intimat.

Dr Leonard Caruana
Maġistrat