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

Rikors Ġuramentat Nru. 317/2022 LC

Samantha Bongailas (K.I. 489389M) u
Alan Gatt (K.I. 6584M)

VS

Sabrina Aquilina
(K.I 299586M)

Illum, 18 ta' Lulju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat it-08 ta' April 2022, fejn ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex:-

1. Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna r-ripreża tal-fond blokk 6, Flat 1, Alsam, Telgħet Raħal Ġdid, Paola taħt dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha li jidhirlu xierqa u opportuni u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord;

   Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittri uffiċjali waħda datata 24 ta' Settembru 2021 numru 2027/2021 u oħra datata 15 ta' Marzu 2022 numru 1030/2022.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti Samantha Bongailas annessa mar-rikors promotur;

Ra illi l-intimata ġiet notifikata bir-rikors promotur fit-22 ta' Ġunju 2022 u li dehret għas-seduta tal-4 ta' Lulju 2022 u talbet żmien sabiex tkun tista' tingaġġa avukat tal-fiduċja tagħha;

Ra illi waqt is-seduta tal-lum, l-intimata deheret sabiex tikkontesta l-proċeduri odjerni;

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 mill-provi preżentati jirriżulta illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond Blokk 6, Flat 1, Alsam, Telgħet Raħal Ġdid, Paola u li fid-29 ta' Settembru 2011 huma krew il-fond *de quo* lill-inkwilina għall-perjodu ta' 10 snin, liema konċessjoni skadiet fit-28 ta' Settembru 2021. Jirriżulta li r-rikorrenti bgħatu jinformaw lill-intimata li ma kienx fi ħsiebhom iġeddu l-kera u talbuha tirritorna lura ċ-ċwievet. Tgħid li huma ma semgħu xejn mill-intimata u waqfet tħallas il-kera meta skada l-kuntratt.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll dokument ieħor iffirmat mill-kontendenti fit-23 ta' Ottubru 2020, liema dokument jirrifletti l-konċessjoni emfitewtika oriġinali tad-29 ta' Settembru 2011 u li sar għall-finijiet ta' Reġistrazzjoni tal-Kirja ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Quddiem il-Bord, l-intimata ssottomettiet illi r-rikorrenti qarrqu biha meta ftehemu fuq il-konċessjoni tal-fond peress li dan kellu jkun bl-użu tal-bejt u li ma kelliex aċċess għaliħ. Issottomettiet ukoll li l-kuntratt datat 23 ta' Ottubru 2020 huwa kuntratt ġdid ta' lokazzjoni peress li jinkludi fiħ xi klawsoli ġodda u anke sar bil-lingwa Ingliża, lingwa li m'hijiex magħrufa għall-intimata.

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-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo*.

Illi fil-fehma tal-Bord, id-difiża mogħtija mill-intimata bl-ebda mod ma' tindirizza l-fatt illi l-konċessjoni emfitewtika *de quo* skadiet. Għalkemm huwa veru li ġew preżentati żewġ kuntratti in atti, ċioè dak oriġinali datat 29 ta' Settembru 2011 u ieħor datat 23 ta' Ottubru 2020, jirriżulta ċar li t-tieni kuntratt huwa kopja formali tal-ewwel kuntratt tad-29 ta' Settembru 2011. Filfatt dan iġib dik id-data. Dan it-tieni dokument ġie ffirmat ukoll mill-intimata u minn eżami komparattiv jidher ċar li għalkemm hemm xi klawsoli differenti bejniethom, dawn id-differenzi għandhom il-bażi tagħhom il-konformità tal-kuntratt lokatizzju ma' l-Artikolu 6 *et seq* tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fi kwalunkwe każ, jirriżulta ampju li r-rikorrenti taw il-*congedo* tagħhom lill-intimata ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'ċirkostanzi fejn il-konċessjoni lokatizzja ser tittermina, il-Bord hu tal-fehma li l-*congedo* mogħti mir-rikorrenti lill-intimata ikkristallizza l-posizzjoni legali tal-lokazzjoni *de quo* b'dan illi l-intimata m'għadx għandha bażi legali fuq xiex tista' tistrieħ għaż-żamma tal-fond *de quo*.

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.

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. Jilqa t-tieni (2) talba u jordna r-ripreża tal-fond Blokk 6, Flat 1, Alsam, Telgħet Raħal Ġdid, Paola u jipprefiġi terminu sal-31 ta' Awwissu 2022 għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo*.

Spejjeż tal-preżenti, kif ukoll tal-ittra uffiċjali Nru 4027/2021datata l-24 ta' Settembru 2021 u numru 1030/2022 datata l-15 ta' Marzu 2022 jkunu a karigu esklussiv tal-intimata.

Inoltrè, il-Bord jordna l-komunika ta' din is-sentenza lic-Chairperson tal-Awtorità tad-Djar.

Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur