BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Hermann Magro, Josephine sive Josette Magro, Nathalie Galea

Vs

Karen Chetcuti

Rikors Numru: 130/2020 SG

Illum, 19 ta' Awwissu, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-appartament 174, Annick Flats, Flat 2, Saint Michael Street, Fgura.*

2. *Illi l-fond 174, Annick Flats, Flat 2, Saint Michael Street, Fgura gie mikri lill intimata skont ftehim ta' kera datat 17 ta' Marzu 2017 (kopja annessa u mmarkata Dok KC1 mal-ittra ufficjali Dok KCIA), ghal perjodu ta'sena dekoribbli mill-24 ta' Marzu 2017 sat-23 ta' Marzu 2018. Illi sussegwentament din il-kirja giet imgedda ghal sena ohra, u mbaghad regghet giet imgedda ghal sena ohra mill-24 ta' Marzu 2019 sat-23 ta' Marzu 2020 taht l-istess kundizzjonijiet u versu l-kirja ta' €450 (kopja tat-tigdid anness Dok KC2 mal ittra ufficjali Dok KCIA).*

3. *Illi l-intimata naqset milli thallas seba' skadenzi kera cioe' il-kera ghall-perjodu mil-24 ta' Awwissu 2019 sat-23 ta' Marzu 2020, li jammonta ghal EUR 3,150. Illi hemm ukoll pendenti l-ammont ta' EUR 1,545.73 rigward kontijiet tad-dawl u tal-ilma sat-3 ta' Jannar 2020 (annessi Dok KC3 sa Dok KC9 mal-ittra ufficjali Dok KCIA), oltre kontijiet ulterjuri sal-izgumbrament effettiv. Illi l intimata giet interpellata tissana l-pozizzjoni taghha permezz ta' ittra datata 29 ta' Frar 2020 (kopja annessa Dok KC10 mal-ittra ufficjali Dok KCIA). Illi oltre hekk gietipprezentata ittra ufficjali fil-11 ta' Marzu 2020 taht l-Artikolu 166A tal-Kap 12 li giet debitament notifikata lill-intimata u reza ezekuttiva (ammessa Dok KC1A bid-dokumenti Dok K sa KC10 inkluzi). Illi ghalhekk ir*

rikorrenti ghandhom ukoll titolu ezekuttiv kontra l-intimata ghal dawn l-arretrati u minhabba n-nuqqasijiet tal-intimata.

4. *Illi oltre dawn in-nuqqasijiet da parti tal-intimata, il-ftehim ta' kera skada fit-23 ta' Marzu 2020 u ghalhekk huwa terminat skont l-Artikolu 1566 tal-Kap 16, izda l-intimata naqset milli trodd il-pussess liberu u vakanti tal-proprejta' lir-rikorrenti.*

5. *Illi ghalhekk huwa car li l-kirja hija terminata u li l-intimata ghandha tizgumbra mill-fond u tirritorna l-pussess battal tal-fond.*

6. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jipprezentaw dawn il-proceduri sommarji sabiex jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara l-kirja tal-fond terminata u jordna l-izgumbrament tal-intimata, b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir rikorrenti inkluz izda mhux limitatament ghall-arretrati ta' kera, danni prelikwidati, danni ulterjuri, spejjez fosthom dawl u ilma u hsarat, u telf ta' qliegh.*

7. *Illi safejn jafu ir-rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t talbiet tar-rikorrenti.*

8. *Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sommarji specjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. *Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond 174, Annick Flats, Flat 2, Saint Michael Street, Fgura.*
3. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 174, Annick Flats, Flat 2, Saint Michael Street, Fgura u jordna lill-intimata sabiex tizgumbra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan 1-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjez kontra l-intimata, u b'rizerva ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti fosthom ghall-ispejjez inkluzi dawl u ilma, danni u hsarat fil-fond, u danni ossija ghat-telf ta' qliegh mill-gheluq tal-kirja sal-izgumbrament effettiv.

Ra illi l-intimata ma ppreżentat l-ebda nota ta' oġġezzjonijiet għat-talba għad-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra wkoll illi l-intimata naqset illi tidher quddiem il-Bord sabiex tikkontesta t-talba, iżda kienet rappreżentata minn Dr. Dustin Camilleri;

Ra illi l-intimata lanqas ma bagħtet ċertifikat mediku sabiex tiġġustifika l-assenza tagħha;

Sema' s-sottomissjonijiet għan-nom tal-partijiet;

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitolbu illi l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.
(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa

jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Pagna 7 minn 9
(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi l-intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviż tas-smiegħ, ma kinitx preżenti għas-seduta, iżda kienet rappreżentata.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata u d-dokumenti annessi, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiżiti proċedurali li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69.

Il-Bord jinnota li t-tieni talba tar-rikors promotur, mhijiex waħda kompleta, iżda jqis li minn qari tal-istess rikors ġuramentat, jirriżulta li t-talba kienet fis-sens li dan il-Bord jiddikjara li l-kirja in kwistjoni, tiġi ddikjarata bħala waħda terminata, bil-konsegwenza li mbagħad fit-tielet talba, intalab li tingħata ordni ta' żgumbrament tal-intimata fi żmien perentorju ffissat mill-istess Bord.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 174, Annick Flats, Flat 2, Saint Michael Street, Fgura, filwaqt li jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond, u trod il-pussess battal tal-fond fiż-żmien xahrejn mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimata u b'riżerva għad-drittijiet kollha tar-rikorrenti, fosthom għall-ispejjeż, inklużi dawl u ilma, danni u ħsarat fil-fond, u danni ossija għat-telf ta' qliegħ mill-għeluq tal-kirja sal-iżgumbrament effettiv.

Dr. Simone Grech
Maġistrat

Janet Calleja
Deputat Reġistratur