



BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 70/2020 SG

Mario Cassar

vs

Emanuel Caruana

Illum, 5 ta' Ottubru, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Cassar ipprezentat fit-22 ta' Mejju 2020 fejn gie premiss:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat is-17 ta' Gunju 2017 ir-rikorrent kera lill-intimat il-fond Rose Court, appartament numru wiehed (1) Triq Fra Giammari Zammit, Zurrieq, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok MC1;*
2. *Illi meta fil-31 ta' Dicembru 2018 skada dan il-kuntratt, il-kontendenti qablu illi l-intimat jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bil-kera ta' hames mitt Euro (EUR 500) fix-xahar, tithallas kull xahar bil-quddiem.*
3. *Illi inoltre l-istess rikorrent indipendentement mill-kuntratt fuq citat jikri lill-intiamt Emanuel Caruana garaxx bin-numru mhux ufficjali tlieta (3), liema garaxx huwa sottopost ghall-blokka ta' appartament fuq imsemmija, bil-kera ta' hamsin Euro (EUR 50) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem.*
4. *Illi l-intimat ilu diversi drabi li waqa' moruz fil-hlas ta' kera kemm tal-appartament fuq citat kif ukoll tal-garaxx, b' dan illi l-kera tax-xhur ta' Jannar 2020, Frar 2020 u Marzu 2020, illi komplessivament ghaz-zewg fondi, jammontaw ghal elf sitt mija u hamsin Euro (E1650) ghadha dovuta.*

5. *Illi tul l-okkupazzjoni tieghu fil-fond de quo sal-31 ta' Dicembru 2019, huwa naqas milli jhallas bilanc mill-kontijiet in konnessjoni mal-konsum ta' dawl u ilma ammontanti ghal hames mija u disgha u ghoxrin Ewro u seba' centezmi (EUR 529.07), kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
6. *Illi minkejja interpellat diversi drabi, inkluz bl-ittra tas-6 ta' Marzu 2020 biex ihallas dak innu dovut kif ukoll biex jizgombra mill-fond u jirritorna c-cwieviet taz-zewg proprjetajiet, huwa baqa' inadempjenti.*
7. *Illi fil-fehma tar-rikorrent u sa fejn jaf hu, l-intimat Emanuel Caruana m' ghandux difiza xi jressaq ghal dawn it-talbiet;*
8. *Illi r-rikorrent jaf b' dawn il-fatti dikjarati personalment.*

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq esposti, ir-rikorrent umilment jitlob lil dan il-Bord sabiex joghgbu:

1. *Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikros jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Jordna l-izgumbrament ta' Emanuel Caruana mill-fond mikri, ossia Rose Court, appartement numru wiehed (1) Triq Fra Giammari Zammit, Zurrieq kif ukoll il-garaxx bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) sottopost ghall-istess blokka ta' appartamenti u jirritorna c-cwieviet relativi, entro temrinu qasir u perentorju;*
3. *Jiddikjara lill-konvenut Emanuel Cassar debitur tal-attur fis-somma komplessiva ta' elf, sitt mija u hamsin Euro (€1650) kwantu elf u hames mitt Ewro (€1500) ghal arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Jannar, Frar, u Marzu 2020 tal-appartament Rose Court, appartement numru wiehed (1) Triq Fra Giammari Zammit, Zurrieq u kwantu ghas-somma ta' mija u hamsin Ewro (€150) ghal arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 2020 tal-garaxx sottopost ghall-istess blokka ta' appartamenti;*
4. *Jordna lil konvenut Emanuel Caruana jhallas is-somma komplessiva ta' elf sitt mija u hamsin Euro, kwantu elf u hames mitt Ewro (€1500) ghal arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Jannar, Frar, u Marzu 2020 tal-fondt Rose Court, appartement numru wiehed (1) Triq Fra Giammari Zammit, Zurrieq u kwantu ghas-somma ta' mija u hamsin Ewro (€150) ghal arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 2020 tal-garaxx sottopost ghall-istess blokka ta' appartamenti; liema obbligu ta' hlas ta' kera u/jew okkupazzjoni jibqa' jissussisti sal-jum tal-izgumbrament effettiv;*
5. *Jiddikjara lil konvenut Emanuel Caruana debitur tal-attur fis-somma ta' hames mija u disgha u ghoxrin Ewro u seba' centezmi (€529.07), rapprezentanti kontijiet ta' konsum tas-servizzi ta' dawl u ilma tul l-okkupazzjoni tieghu fil-fond de quo sal-13 ta' Dicembru 2019;*

6. *Jordna lil konvenut Emanuel Caruana jhallas is-somma ta' hames mija, u disgha u ghoxrin Ewro u seba' centezmi (€529.07), ghall-kontijiet ta' konsum ta' elettriku u ilma kif intqal fuq, liema obbligu ta' hlas ta' kontijiet ulterjuri relatati mal-konsum tas-servizzi ta' dawl u ilma jibqa' jissussisti sal-jum tal-izgumbrament effettiv;*

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Ra li l-intimat gie notifikat skont il-ligi u li deher fis-seduta ffissata.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-istess rikorrenti, liema fatti huma minnu maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni li l-intimat ma ghandhux l-ebda oppozizzjoni x'jista' jaghmel skont il-ligi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Sema' lir-rikorrenti fis-seduta tal-lum.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

"16A.(1)(a) Dawk il-kawzi 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 tač-čediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors guramentat li l-Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jghaddi għas-smiegh tal-kawza:

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 smigh qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

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

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni gūramentata 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 gūramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gūrnata u l-hin imsemmija.

(c) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni gūramentata 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' jaġħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni gūramentata.

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

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smiġħ 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-hin 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 firregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiġħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba firregolarità, 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 jithalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....”.

Illi l-intimat kien debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smieġħ, u kien prezenti kif ukoll assistit minn avukat ta' fiducja tiegħu.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddecieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawża bid-dispensa tas-smieġħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69, u dana fir-rigward tat-talba għal zgumbrament tal-intimat.

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni guramentata u d-dokumenti annessi, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiziti procedurali li titlob il-ligi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, gew sodisfatti.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fic-cirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors, hija gustifikata, u hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69, ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tieni talba tar-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-talba ghal zgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni, kif ukoll jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, fis-sens li jordna l-izgumbrament tal-intimat Emanuel Caruana, mill-fond mikri, ossia Rose Court, appartement numru wiehed (1) Triq Fra Giammari Zammit, Zurrieq, kif ukoll mill-garaxx bin-numru mhux ufficjali, tlieta (3), sottopost ghall-istess blokka ta' appartamenti, u jirritorna c-cwieviet relattivi entro terminu ta' xahrejn mil-lum, liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Il-Bord jordna li l-kawza titkompli tinstema' fir-rigward tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u cioe t-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt talba.

Dr. Simone Grech

Magistrat

Janet Calleja

Deputat Registratur