

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 179/2019 SG

Carmelo Micallef

Vs

Antsat International Limited

Illum 26 ta' Novembru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Micallef ipprezentat fid-9 t' Awissu 2019 fejn gie premess:

1. ILLI r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' zewg garaxxijiet li jgibu n-numri sitta u tletin (36) u disgha u tletin (39) fi Censu Decandia, Hal Luqa, Malta;
2. ILLI dawn iz-zewg garaxxijiet gew mikrija mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata aktar minn tnejn u tletin (32) sena ilu, versu l-kera ta' elf u sitt mitt Lira Maltin (Lm1,600) illum ekwivalenti ghal tlett t'elef seba' mija u sitta u ghoxrin ewro u disgha u disghin centezmu (€3,726.99) fis-sena, pagabbli kull tlett (3) xhur;
3. ILLI s-socjeta' intimate naqset milli thallas l-kera dovuta lir-rikorrenti ghal dawn iz-zewg garaxxijiet, ghall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlieta (2003) sal-gurnata prezenti u cioe' aktar minn erbgha u sittin (64) skadenzi ta' kera;
4. ILLI ghalhekk gurnata prezenti l-arretrat ta' kera dovuta mis-socjeta' intimata lir-rikorrenti tammonta ghal disgha u hamsin elf sitt mija u wiehed u tletin ewro u erbgha u tmenin centezmu (€59,631.84);
5. ILLI jirrizulta wkoll li xi snin ilu s-socjeta' intimata ghamlet tibdil strutturali fil-garaxxijiet *de quo* u dan kollu minghajr il-kunsens tar-rikorrenti *qua* sid u b'liema agir is-socjeta' intimate kkagunat hserat konsiderevoli fl-istess fondi;
6. ILLI inoltre il-garaxxijiet *de quo* ilhom mizmuma maghluqa ghal zmien twil u kwindi s-socjeta' intimat mhux qed taghmel uzu mill-fondi ghal skopjiet li lilha gie mikri;
7. ILLI ghaldaqstant ir-rikorrenti jixtieq jigi awtorizzat jittermina l-kirja u jirriprendi l-pussess tal-imsemmija zewg garaxxijiet;
8. ILLI nonostante diversi interpellanzi, s-socjeta' intimata naqset milli tivvaka'
9. ILLI safejn jafu ir-rikorrent, is-socjeta' intimate ma ghandhiex difiza x'taghti kontra din it-talba';

10. ILLI ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddie sabiex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegha tal-kawza;
11. ILLI r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

GHALDAQSTANT u in vista tas-susespost, ir-rikorrenti umilment u bir-rispett kollu jitolbu illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jiddikjara mitmuma l-kirja tal-fondi u cioe' taz-zewg garaxxijiet li jgibu n-numri sitta u tletin (36) u disgha u tletin (39) fi Censu Decandia, Hal Luqa, bejn ir-rikorrenti u s-socjeta' intimata;
3. Jordna lis-socjeta' 'intimate sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lila prefiss minn dan l-Onorabbli Bord tizgombra mill-fondi ossia zewg garaxxijiet li jigbu n-numri sitta u tletin (36) u disgha u tletin (39) fi Censu Decandia, Hal Luqa, u tikkonsenja lura c-cwieviet u tirroraxxa l-imsemmi fond bil-pussess battal favor ir-rikorrenti.
4. Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' disgha u hamsin elf sitt mija u wiehed u tletin ewro u erbgha u tmenin centezmu (€59,631.84) rapprezentanti l-arretrati kollha ta' kera dovuti mis-socjeta' intimate lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-imghax kummercjali kontra s-socjeta' intimate illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimata giet notifikatha skont il-ligi bil-procedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni skont il-ligi.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti ta' l-istess rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

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 ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummercjali,

sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ie
hor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-
fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-
Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġh tal-
kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-
kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kump
ens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeciedi t-talba għall-iżgumbrament fl-
ewwel smiġh qabel ma jiddeciedi 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'jaġhti 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' jaġħmel sabiex jikkontesta t-
talbiet tar-rikorrenti.

(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-
smiġh bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jaġhti 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 inapplicabilità, 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 jid
defendi 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 inapplicabilità permezz ta' nota
li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smieġ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-
proċediment minħabba firregolarità, jew inapplicabilità, jew jekk jissodisfa li
ll-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 jid
defendi 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-intimata kienet debitament notifikatha bir-rikors promutur, kif ukoll bl-
avviż tas-smieġ.

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-smieġ skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 u dana fir-
rigward tat-talba għal zgumbrament ta' l-intimata.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-
dikjarazzjoni ġuramentata, il-Bord huwa tal-fehma illi r-
rekwiżiti proċedurali li titlob il-liġi taht 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-
smieġ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 għal dak
li għandu x' jaqsam mat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li għandu x' jaqsam mat-talba għal zgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni kif ukoll jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u t-tielet talba tar-rikorrenti fis-sens li jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond mikri, ossia miz-zewg garaxxijeit li jgibun-numri 36 u 39 fi Censu Decandia Hal-Luqa, Malta u tirritorna c-cwieviet relattivi entro terminu ta' xahrejn mill-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-istess soċjeta' intimata.

Il-Bord jordna li l-kawza titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' r-raba' talba attrici.

Dr. Simone Grech
Maġistrat

Janet Calleja
Deputat Registratur