BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 148/2020 SG

George Busuttil
Joan Josette Busuttil

vs

Tracey Borg

Illum 26 ta' Novembru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Busuttil et ipprezentat fil-25 ta' Awissu 2020 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti prorjetarji tal-fond 23, St. Theresa Street, Birkirkara li gie mikri lill-intimat Tracey Borg bil-kera ta' €100,00c fix-xahar pagabbli mill-1 ta' Gunju 2018 kull tlett xhur bil-quddiem, u dan kollu kif jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Gunju 2018 hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".
2. Illi l-ahhar kera li thallset kienet sad-29 ta' Frar 2020.
3. Illi r-rikorrenti b'ittra tat-23 ta' Marzu 2020 u ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju 2020, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala "Dokument C" u "Dokument D" interpellaw lill-intimata sabiex thallas il-kera ta' 600 rapprezentanti sitt xhur kera arretrati mill-1 ta' Marzu 2020 sal-31 ta' Awwissu 2020, b'dan illi hija gie mwissija illi jekk ma thallasx tali ammont kienet qed tinghata minn dakinhar stess il-kongedo tal-istess kirja a tenur tal-iskrittura tal-1 ta' Gunju 2018 surreferita.
4. Illi r-rikorrenti, biex jsiru jafu l-inhawi fejn tinsab l;-intimata, kellhom jqabbu lil ProForce One Security Malta Limited u hallsu €250.00c ghal dan it-tali servizz li ghandu jigu rimborsat mill-istess intimata.
5. Illu huma saru jafu wkoll illi fil-fond in kwistjoni illi l-intimata williet l-istess post lil Tony Armando Zahra (K.I. 0072688M) li huwa registrat fuq il-fond in kwistjoni bhala votant oltre li qed jghix f'dan il-post ma' mara ohra ismiha u kunjoma mhux maghruf.
6. Illi l-intimat sa fejn jafu r-rikorrenti, m'ghandhomx ebda difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom.
7. Illi hija taf lila nnifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha.
8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata wara l-1 ta' Marzu 2020 mill-fond 23, St. Theresa Street, Birkirkara, u ghall-hlas tal-kera arretrata ammontanti ghal €600.00c

9. Illi l-intimata wkoll ghandha thallas il-kera dovuta u danni sal-effettiv zgumbrament.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 23, St. Theresa Street, Birkirkara mikri mir-rikorrenti lill-intimata ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi l-intimata ilha moruza fil-hlas tal-kera mill-1 ta' Marzu 2020, u giet notifikata u interpellata darbtejn biex thallas din il-kera arretrata ai trmini tal-ligi , liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bnord jogghbu xieraq u opportun.
2. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera mill-1 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Awwissu 2020, bir-rata ta' €100 fix-xahar, globalment ammontanti ghal €600.00c, u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effetiva zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.
3. **Jikkundanna** lill-intimata biex thallas il-kera arretrata ammontanti ghal €600.00c sat-30 t'Awwissu 2020, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalunke kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju 2020, u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimata giet notifikatha skont il-ligi u li dehret fis-seduti ffissati.

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

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

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.

(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 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 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 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 jitħalla 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-smiegħ, u kienet prezenti kif ukoll assistit minn avukat ta' l-ghajnuna legali.

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 u dana fir-rigward tat-talba ghal zgumbrament ta' l-intimata.

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-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 ghal dak li ghandu x' jaqsam ma' l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti ghal dak li ghandu x' jaqsam mat-talba ghal zgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni u jordna l-izgumbrament ta' l-intimata Tracey Borg mill-fond mikri, ossia 23, St Theresa Street, Birkirkara, Malta entro terminu ta' tlett xhur mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimata.

Il-Bord jordna li l-kawza titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' t-tieni u t-tielet talba.

Dr. Simone Grech
Maġistrat

Janet Calleja
Deputat Reġistratur