**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.), B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.**

**Saviour Delmar**

**Mansueta Delmar**

**vs**

**Roby Calarco**

**Rikors Numru: 151/2023JM**

Illum 13 ta' Gunju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] bil-procedura sommarja specjali ta' Saviour Delmar u Mansueta Delmar, ippreżentat fit-23 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 3

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond urban **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida**, liema fond gie lokat lill-intimat skond skrittura tas-6 ta' Settembru 2021, skond **DOK A** hawn anness, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.
2. Illi l-kirja ta' dan il-fond kienet ghal perijodu ta' sentejn u erba' xhur mill-1 ta' Settembru 2021 sal-31 ta' Dicembru 2022 skond klawzola 4 tal-istess skrittura ta' lokazzjoni hawn fuq referita DOK A.

3. Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera ta' 8 skadenzi, *ossia* **mill-1 ta' Awwissu 2022 sal-ahhar ta' April 2023**, fl-ammont ta' **€60,240**, oltre l-imghax legali applikabbli.

4. Illi ai termini tal-istess skrittura, *ossia* klawzola 16 tal-iskrittura DOK A fuq referita, gie miftiehem illi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' kwalsiasi rata ta' kera, u/jew li l-intimat jkun naqas milli jonora l-obbligi kif naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni minn notifika lilu b'ittra gudizzjarja li ssejjahlu biex ihallas il-kera u/jew jottempra ruhu mal-kundizzjonijiet tal-iskrittura, din il-kirja issir *ipso iure* terminata u l-intimat ma jkollux dritt ghall-ebda kumpens ghall-miljoramenti li jkunu saru fil-fond, u dan bid dritt tas-sidien li jitolbu kull ammont lilhom dovut taht il-ftehim, u dan sat-terminazzjoni tal-kirja.

5. Illi ai termini ta' klawzola 16 tal-istess skrittura, jekk l-intimat lokat jibqa' hekk moruz, ir-rikorrenti ghandhom id-dritt li jbiddlu c-cwievet tal-fond u jirrippussessaw lilhom nfushom mill-istess fond.

6. Illi b'ittra ufficjali tad-9 ta' Frar 2023, **DOK B** hawn anness, l-esponenti interpellaw lill-intimat li huwa moruz fil-hlas tal-kera kif fuq spjegat, u b'hekk huwa kellu jhallas dan il-bilanc immedjatament fi zmien gimgha minn notifika lilu ta' din l-istess ittra ufficjali, u f'kaz li huwa ma jaghmilx dan u ma jhallasx dan l-ammont, huwa gie mwissi illi din il-kirja tigi *ipso iure* terminata u li passi kienu ser jittiehdu kontra tieghu skond il-Ligi ghall-pagament bilancjali dovut lill-esponenti sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament u dan ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-pattijiet kuntrattwali kif naxxenti mill-iskrittura DOK A surreferita.

7. Illi minkejja dan, l-intimat baqa' inadempjenti sal-gurnata tal-lum.

8. Illi huwa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti personalment u Mansueta Delmar tikkonferma dan bil-gurament tieghu.

9. Illi l-intimat, sa fejn jafu r-rikorrenti, m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba tagħha.

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa jgawdi mill-kirja tal-fond **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida** ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1566 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni u jigu kkundannati jhallsu kull ammont dovut minnhom kif fuq spjegat.

**Ghaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimati in solidum bejniethom huma moruzi fil-hlas ta' tmien (8) skadenzi kera **mill-1 ta' Awwissu 2022 sal-ahhar ta' April 2023**, ammontanti globalment ghal **€60,240**, oltre l-imghax legali, ghall-fond **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida**, mikri skond skrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Settembru 2021 **DOK A** fil-process *oltre* l-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

II. **Jiddikjara u Jiddecedi** illi l-kirja de quo giet ipso iure terminata ai termini tal-Ligi u ai termini tal-iskrittura tal-kera tas-6 ta' Settembru 2021, **DOK A** fil-process, tal-fond **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida**, u b'hekk ghandha tigi terminata ai termini tal-Ligi u tal-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess skrittura fuq referita.

III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat huwa responsabbli biex jhallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' April 2022 sad-data tac-cediment effettiv tal-fond.

IV. Konsegwentement, **Jordna** l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-intimat mill-fond **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida**.

V. **Jikkundanna** lill-intimat jhallas l-ammont ta' **€60,240** oltre l-imghax legali rapprezentanti arretrati fil-hlas tal-kera kif fuq inghad, isalda l-kontijiet ta' dawl u tal-ilma tal-istess fond **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida**, kif wkoll l-ammont hekk likwidat bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-istess fond, oltre l-imghax legali.

**Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Frar 2023, DOK B fil-process u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni.**

Ra illi ghalkemm l-intimat gie debitament notifikat permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, baqa` ma prezentax risposta.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li l-intimat ġie notifikati skont il-liġi permezz tal-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni, u li ma deherx fis-seduta tal-lum biex jikkontesta t- talbiet tar-rikorrenti.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti, liema fatti huma minnu magħrufa kompriż id-dikjarazzjoni li l-intimat ma għandu l-ebda oppożizzjoni x'jista' jaghmel skont il-liġi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Sema' lir-rikorrenti fis-seduta tal-lum. Ra l-atti kollha tal-kawża.

**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-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 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)....".*

**Ikkunsidra**:

Illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviż tas-smigħ, **<u>ma deherx</u>** ghas-seduta tallum.

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 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

***DECIDE***

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond urban **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Trieq Qrejten, Msida** bhala

terminata għal finijiet w effetti kollha tal-Liġi u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni ossia l-fond urban **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Triq Qrejten, Msida** u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna ċ-ċwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' ħmistax-il ġurnata mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u jekk ma jsirx dan il-Bord qiegħed jawtorizza l-iżgass biex il-fond jittieħed lura mir-rikkorrenti.

Il-Bord jordna lill-intimat jħallas l-ammont ta' **€60,240** oltre l-imgħax legali rapprezentanti arretrati fil-ħlas tal-kera kif fuq ingħad u isalda l-kontijiet ta' dawl u tal-ilma tal-istess fond **1, Xatt l-Msida, kantuniera ma' Triq Qrejten, Msida.**

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

**Dr Joseph Mifsud LL.D.**

**Maġistrat**

**Ylenia Spiteri**

**Deputat Reġistratur**