



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Helen Zerafa

vs

Haber 16 Limited (C-87127)

Rikors Numru: 127/2023JM

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ Guramentat ta' Helen Zerafa, ipprezentat fl-10 ta' Marzu 2023 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:

1. Illi bi skrittura privatata datata 30 ta' Awissu 2021, l-esponenti kriet lis-socjeta` intimata l-garaxx, minghajr numru ufficjali, sottopost ghall-fond bl-isem 'Dar il-Hena', Triq ic-Cawsli, Qormi, ghal zmien sena mill-1 ta' Settembru 2021 li ma jiggeddidx awtomatikament, bil-

¹ Fol. 1 sa 3

kera ta' €300 (tlett mitt Ewro) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem, u bil-bqija tal-kundizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.

2. Illi din il-kirja skadiet definittivament fil-31 ta' Awissu 2021.
3. Illi minkejja dan, is-socjeta` intimata ghadha sal-lum qed tiddetjeni dan il-garaxx minghajr titolu, kontra l-volonta` tal-esponenti.
4. Illi l-esponenti talbet diversi drabi, u b'diversi modi, lis-socjeta` intimata, tramite r-rapprezentant legali taghha Justin Haber (278281M) sabiex tivvaka minn dan il-garaxx, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti, pero` sal-lum baqghet inadempjenti.
5. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ghat-tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi sa fejn taf l-esponenti, l-intimata ma ghandha ebda eccezzjoni xi tressaq kontra t-talba taghha ghall-izgumbrament mill-garaxx fuq imsemmi, fi Triq ic-Cawsli, Qormi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

- (i) Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ghat-tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u

(ii) Tikkundanna lill-intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-garaxx fuq imsemmi, bla numru ufficjali, sottopost ghad-dar bl-isem 'Dar il-Hena', fi Triq ic-Cawsli, Qormi, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghall-jedd tal-esponenti ghad-danni, inkluz minhabba okkupazzjoni illegali, li ghad tista' ssofri bi htijiet tal-intimata.

Ra li s-socjeta` intimata Haber 16 Limited debitament notifikata baqghet ma pprezentatx risposta.

Ra d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi s-socjeta` intimata giet notifikata bil-kawza skond il-Ligi. Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata ta' Helen Zerafa tal-fatti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlobu 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 guramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa’ t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġħ 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 smiġħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors guramentat 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 guramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkun 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 guramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-għurnata u l-ħin imsemmija.

(c) 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-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-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

guramentata 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-smiġħ.

(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 jithalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin gurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi s-socjeta` intimata hija debitament notifikata bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smiġħ, għas-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-smieġħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi wara li eżamina r-rikors għuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni għuramentata, 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.

Ghaldaqstant, 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-smiġ 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 l-garaxx, minghajr numru ufficjali, sottopost għall-fond bl-isem 'Dar il-Hena', Triq ic-Cawsli, Qormi bhala terminata għal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia l-garaxx, minghajr numru ufficjali, sottopost għall-fond bl-isem 'Dar il-Hena', Triq ic-Cawsli, Qormi u jordna lill-istess socjeta` intimata sabiex tirritorna c-cwieviet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' hmistax-il gurnata mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

Dr Joseph Mifsud

Magistrat

Ylenia Spiteri

Deputat Registratur

