BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Jesmond u Charlene Ciappara,

konjuġi Saliba

KI 636682M u 496683M

Vs

Paul Abdilla

KI 48180M

Rikors Numru: 960/2022JM

Illum 20 ta' Settembru, 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] guramentat ta' Jesmond u Charlene konjugi Saliba, ippreżentat fit-12 ta' Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 5

1. Illi, il-lokaturi *qua* rikorrenti kienu daħħlu f'kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond proprjetà, tagħhom konsistenti f'ħanut li jinsab ġewwa *1, Triq Santa Luċija, Naxxar* mal-konvenut inkwilin biex jintuża bħala ħanut Class 4D u dan versu l-kanone ta' **tlieta w għoxrin Ewro (€23) kull jum**, festi u Ħdud inklużi għal perijodu ta' tlett snin li bdew jiddekorru mit-30.03.2019, u dan skond ftehim iddatat l-**17.04.2019** *in atti* Adriana Vella, Nutar Pubbliku f'Malta u kif sussegwentement emendat permezz ta' skrittura oħra redatt quddiem Roberta Galea Mamo, Nutar Pubbliku f'Malta fil-Lulju tas-sena 2020, liema kirja skadiet fit-**30.11.2022**, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK. 'A'**;
2. Illi, l-konvenut qatt ma ħallas il-kera fil-ħin izda kemm il-darba kien jittardja ġeneralment l-iskadenza kien fl-aħħar jirrispettahom u kien ukoll iħallas il-konsum tad-dawl u l-ilma meta kien jiġi ppreżentat lilu l-kont, kopja ta' liema irċevuti/kotba tal-kera qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **DOK.'B'**;
3. Illi, fil-31.01.2022, il-konvenut informa lir-rikorrenti li kien iddeċieda li jagħlaq il-ħanut però mingħajr ma jabbanduna jew jittermina il-kirja u minkejja li l-fond ma' kienx qiegħed jitħaddem, żamm l-effetti personali tiegħu ġewwa fih;
4. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, l-konvenut però ma ħallasx l-iskadenzi tal-kera għax-xhur ta' *Awissu, Settembru, Ottubru u Novembru tas-sena 2022* ekwivalenti għas-somma ta' **elfejn tmin mija u sittax il-Ewro (€2,816)** u kif ukoll is-

somma ta' **sitt mija tmienja w ħamsin Ewro tlieta u disgħin ċenteżmu (€658.93)** rappreżentanti il-konsum tad-dawl u l-ilma sat-02.09.2022;

5. Illi, meta l-konvenut ġie imwissi li jekk dan il-kont tad-dawl u l-ilma, li oriġinarjament kien jammonta għal **elf erba' mija disa' ħamsin Ewro u tliet u disgħin ċenteżmu (€1,459.93)**, is-servizz kien ser jinqata u kien ikollu iħallas ir-*reconnection fee*, ħallas is-somma minima li l-ARMS kienet tippermetti sabiex jinżamm is-servizz liema ammont kien ta' **tmin mija u wieħed Ewro (€801)**;
6. Illi, diversi interpellanzi bil-fomm u anke bil-miktub tar-rikorrenti sabiex jersaq għal-ħlasijiet dovuti kienu kollha għal xejn u l-konvenut baqa' inadempjenti, kopja ta' liema ittri uffiċjali bin-numri **2956/2022** u **5232/2022** qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **DOK. 'C'** u **'D'**;
7. Illi, ir-rikorrenti jikkalkulaw li l-konvenut kien jikkonsma mal-erba' mitt Ewro (€400) kull xagħrejn f'dawl u ilma u għalhekk jistmaw li dan ser ikun l-ammont dovut għax-xhur ta' Settembru u Novembru, 2022, liema kont però ser jinħareġ mill-ARMS fil-mori tas-smigħ ta' dan ir-rikors;
8. Illi, għalhekk is-somma komplessiva dovuta mill-konvenut hija fl-ammont ta' **tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900)**, liema ammont ir-rikorrenti ittentaw li jikkawtelaw permezz ta' mandat ta' sekwestru fl-istess ismijiet premessi li jġib in-numru **1731/2022**;

9. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, qabel ma' skadiet il-kirja fit-30.11.2022 ingħatat il-preavviż tat-terminazzjoni tal-kirja sitt 96) xhur qabel u dan in lineja mal-kuntratt ta' lokazzjoni suriferit, liema preavviż ingħata mil-konvenut fil-**31.05.2022** u dan kif jirriżulta minn korrispondenza bejn il-partijiet permezz tal-pjattaforma *Whatsapp*, kopja ta' liema messaġġ qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK. 'E'**;

10. Illi, kien għalhekk li r-rikorrenti sabu l-kirja tal-fond mertu tal-vertenza lil-ċertu **Sahab Industries Limited**, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-5220, bl-uffiċju reġistrat tagħha tinsab ġewwa *Fl.2, 92B, Triq San Ġwann Battista, Sliema*, għal perijodu ta' ħames (5) snin għall-**erbgħin Ewro (€40)** kull jum, Ħdud u festi inklużi, liema kirja kellha tibda fl-01.12.2022, permezz ta' kuntratt iddatat is-**07.11.2022** *in atti* Adriana Vella, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK. 'F'**;

11. Illi, l-konvenut però għadu la kkonsenja ċ-ċwievet tal-fond u lanqas ma neħħa minn hemm ġew l-effetti personali tiegħu u dan għad-dannu tar-rikorrenti li għandhom il-ħtieġa li jibdew jikru l-fond mertu ta' din il-vertenza lill-terzi noti;

12. Illi, diversi interpellanzi bil-fomm u bil-miktub lill-inkwilin konvenut sabiex jiżgombra l-fond, jikkonsenja iċ-ċwievet u jneħħi l-

effetti personali tiegħu ma swew għal xejn għaldaqstant jinħtieġ li l-konvenut jiġi żgumbrat mill-fond lokatizzju minnufih u dan *ai termini* tal-**Art. 16A** *et. seq*, **Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

13. Illi, l-konvenut naqas ukoll li jaderixxi mal-obbligi kuntrattwali tiegħu, fosthom dawk stipulati taħt il-klawsola tmintax (18) tal-kuntratt mertu ta' din il-kawża, fejn kien obbligat jittrasferixxi kull permess li ottjena għall-operat tal-fond lokatizzju fuq isem il-lokaturi;

14. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, r-rikorrenti ma jafu b'ebda difiża li l-konvenut għandu x'jagħti kontra it-talbiet tagħhom;

15. Illi, ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u dan kif jixhdu huma fl-affidavit konġunt tagħhom hawn anness u mmarkat bħala **DOK. 'G'**;

Għaldaqstant, invista ta' dak kollu hawn suespost, flimkien mal-provi prodotti flimkien ma' dan ir-rikors, kif ukoll dawk li sejrin jiġu ppreżentati waqt l-istadju opportun tas-smigħ ta' din il-kawża, u prevja ukoll kwalsijasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna, jgħid issa l-konvenut għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. Jordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond lokatizzju li jinsab ġewwa *1, Triq Santa Luċija, Naxxar*, liema fond kien mikri lill-konvenut a tenur ta' kuntratt ta' lokazzjoni *in atti* Dtt.ssa Adriana Vella, Nutar Pubbliku f'Malta iddatat l-17.04.2019, liema kirja skadiet fit-**30.11.2022** u fejn l-konvenut ma żgumbrax il-fond minn rajgħ u/jew ikkonsenja iċ-ċwievet tal-istess u fejn in segwitu ta' kuntratt ta' lokazzjoni iddatat is-**07.11.2022**, il-fond mertu tal-vertenza ġie mikri lill-terzi liema kirja kellha tibda mill-**01.12.2022**; u konsegwenti għall-Ewwel Talba.

2. Jiddikjara lill-konvenut moruż fil-ħlas ta' **<u>erba' (4) skadenzi</u>** tal-kera għax-xhur ta' *Awissu, Settembru, Ottubru u Novembru* tas-sena *2022* flimkien mal-kontijiet tal-konsum tad-dawl u l-ilma; u konsegwentement.

3. Jillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti in segwitu ta' dikjarat skond it-**Tieni Talba**, bħala t-total komplessiv ammontanti għal **tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900)**, jew somma aktar verjuri; u konsegwentement.

4. Jordna lil-konvenut iħallas l-ammont illikwidat permezz tat-**Tielet Talba**, bl-imgħax dekorribbli mid-data tas-sentenza il-quddiem sad-data tal-ħlas effettiv, bl-ispejjeż kollha inklużi dawk ta' din l-

istanza, tal-ittri uffiċjali interpellatorja bin-numri **2956/2022** u **5232/2022** u dawk tal-Mandat ta' Sekwestru bin-numru **1731/2022.**

Ra illi ghalkemm l-intimat gie debitament notifikat permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, baqa' ma pprezentax risposta.
Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi l-intimat gie notifikat bil-kawza skond il-Ligi.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti f'isem ir-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum fejn ir-rikorrenti rtiraw l-ewwel talba stante li l-intimat irritorna c-cwievet tal-fond.

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 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 sufficjenti 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)....".

Illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh, **deher** 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 jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba ghax giet irtirata u jilqa' t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti.

Jiddikjara lill-konvenut moruż fil-ħlas ta' erba' (4) skadenzi tal-kera għax-xhur ta' Awissu, Settembru, Ottubru u Novembru tas-sena 2022 flimkien mal-kontijiet tal-konsum tad-dawl u l-ilma.

Jillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti in segwitu ta' dikjarat skond it-Tieni Talba, bħala t-total komplessiv ammontanti għal tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900), jew somma aktar verjuri.

Jordna lil-konvenut iħallas l-ammont illikwidat permezz tat-Tielet Talba, bl-imgħax dekorribbli mid-data tas-sentenza il-quddiem sad-data tal-ħlas effettiv, bl-ispejjeż kollha inklużi dawk ta' din l-istanza, tal-ittri uffiċjali interpellatorja bin-numri 2956/2022 u 5232/2022 u dawk tal-Mandat ta' Sekwestru bin-numru 1731/2022.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur