



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Richard Hall ID 520457M

Martha Fenech ID 776654M

Joseph Hall ID 126256M

Valmond Hall ID 404760M

Joseph Spiteri ID423853M

Agnes Borg ID319658(M)

Carmelo Spiteri ID 371958M

Stephen Spiteri ID 365081M

Christabelle Spiteri ID260184M

Mary Azzopardi ID 0207737M

Donald Calleja Passport Awstraljan no N4841403

Brian Calleja Passport Awstraljan no PA3047665

Gavin Calleja Passport Awstraljan no 047771952

Rodney Calleja Passport Awstraljan no PA5989255

Vs

Tarek Gad sive Gaad (ID0572991(M))

Giovanna Fahmi Gaad, (ID 0323763(M)).

Romina Tarek Fahmy Gad (ID142697M)

Rikors Numru: 293/2023JM

Illum 20 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ guramentat ta' Richard Hall et, ipprezentat fl-20 ta' Mejju 2023 li permezz tagħhom ppremettew s-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 55 Flat 1 Triq il-Kappucini, Floriana
2. Illi l-esponenti kienu krew il-fond imsemmi lill-intimati f' Jannar elfejn u erbatax (2014) versu l-hlas ta' kera ta' mija u sitta u tmenin Euro (€ 186) fix-xahar.
3. Illi l-esponenti kienu f' Lulju elfejn u wiehed u għoxrin (2021) avvicinaw lill-intimati u nformawhom li l-lokazzjoni kienet qed tigi terminata peremzz ta' komunikazzjoni mogħtija lilhom personalment. Dok A1. Sussegwentement gie ffirmat ftehim Dok A2 fejn l-intimati obligaw rwieħhom li ser jivvakaw il-fond f' Diċembru 2021.
4. Illi nonostante l-intimati baqgħu jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr ma jħallsu l-kera.
5. Illi l-intimati reġgħu ġew interpellati sabiex jivvakaw il-fond permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu 2022 (Dok B) iżda xorta baqgħu inadempjenti.
6. Illi l-intimati reġgħu ġew interpellati sabiex jivvakaw il-fond permezz ta' ittra legali oħra datata 21 ta' Marzu 2023 debitament notifikata lilhom (Dok C1 u C2).

¹ Fol. 1 sa 3

7. Illi nonostante l-intimati għadhom jirrisjedu fil-fond sal-gurnata tal-lum u l-fond fuq imsemmi għadu fil-pussess esklussiv tagħhom nonostante interpellati diversi drabi sabiex jirritornaw l-pussess tal-fond.
8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza.
9. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti l-intimati ma għandhom l-ebda difisa valida u legittima xi jressqu.
10. Illi għaldaqstant, għal din il-kontenzjoni huwa applikabbli d-dispost ta' artikolu 16A.1a tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn dan l-Onorabbli Bord huwa mogħti s-setgħa jiddeċiedi li jilqa' t-talba ta' l-esponenti, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġh tal-kawza.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex dan il-Bord ma għandux, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, inkluz okkorrendo illi l-lokazzjoni de quo giet terminata u xjolta kif fuq premiss: -

1. Tiddeċiedi l-kawza bid-dispensa mis-smiġh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 16A.1.a ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);
2. Tordna lill-intimati sabiex, f' terminu qasir u perentorju li għandu jigi ffissat għal dan l-iskop, jitlqu u jiżgombraw mill-fond, u jirrilaxxjaw il-pussess liberu a favur l-esponenti tal-fond bin-numru 55 Flat 1 Triq il-Kappucini, Floriana;

Bl-ispejjez tal-presenti kontra l-intimati minn issa ingunta għas-subizzjoni.

Ra illi ghalkemm l-intimati gew debitament notifikati, baqghu ma pprezentawx risposta.

Ra d-dokumenti pprezentati 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.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

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-kawzi 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 jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jghaddi għas-smiegh tal-kawza:

Izda fejn it-talba għall-izgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, 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 għuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jipprezenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni għuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jipprezenta 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 għuramentata 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.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni għuramentata 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 kontumaci 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 għuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors għuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il għurnata u mhux iżjed tard minn tletin għurnata 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 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 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 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 inapplicabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-registru tal-Bord jew matul is-smiġh.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplicabilità, 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 ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh, ma dehrx 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-smieġh 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-Ligijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

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

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond fond 55 Flat 1 Triq il-Kappucini, Floriana, bhala terminata għal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-ambjenti in kwistjoni fond 55 Flat 1 Triq il-Kappucini, Florianau jordna intimati intimata sabiex jirritorna c-cwieviet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahrejn millum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

**Dr Joseph Mifsud
Magistrat**

**Ylenia Spiteri
Deputat Registratur**