BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

John Calleja (K.I. 112645 M)

Vs

Daham Alhamed (K.I. 0128628 A)

Rikors Numru: 314/2023JM

Illum 20 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] guramentat ta' John Calleja, ippreżentat fit-31 ta' Mejju 2023 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossia garaxx numru, **6, Triq il-Kungress Marjan, Il-Marsa,** liema fond huwa kien jikri lil intimat Daham Alhamed, skont skrittura tal-1 ta' Frar 2018, li kopja taghha hi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument A</u>"**.

---

[1] Fol. 1 sa 3

2. Illi t-terminu tal-lokazzjoni skada fit-31 ta' Jannar 2023, oltre l-fatt illi l-intimat baqa jokkupa l-fond sal-gurnata tal-lum, u irrid ihallas d-danni ghal-okkupazzjoni mit-31 ta' Jannar 2023, sal-eventwali zgumbrament.
3. Illi in oltre, l-istess intimat Daham Alhamed huwa moruz fi hlas ta' sitt xhur kera ammontanti ghal **€750** u ghalhekk ghandu jigi kkundannat sabiex ihallas dan l-ammont kollu.
4. Illi c-cwievet tal-fond ghandhom jigu ritornati lura mil-aktar fis ghaliex d-danni taghhom se jkompli jizdied, iktar u iktar meta huwa lanqas hallas l-kont tad-dawl u ilma, hawn anness u mmarkat **"<u>Dokument B</u>"**, u kontijiet ohra li ghad irridu jaslu.
5. Illi l-intimat ghadu qieghed jinkorri kontijiet tad-dawl u ilma, liema kontijiet m'humiex qeghdin jithallsu u dan fl-ammont ta' **€119.82c,** u dan sal-11 ta' Jannar 2023, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**
6. Illi din s-sitwazzjoni hija intollerabbli stante illi l-fond/garaxx m'ghandux jibqa okkupat minnu wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju, u r-rikorrenti ghandu jigi awtorizzat sabiex jirriprendi l-pussess liberu tal-fond/garaxx minghajr aktar dewmien.
7. Illi r-rikorrenti interpella lil intimat, kemm b'ittra bonarja kif ukoll ittra ufficjali datata 11 ta' Jannar 2023, kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**, izda dan kien kollu ghalxejn, u ghalhekk huwa kellu jirrekorru ghal dawn il-proceduri.

GHALDAQSTANT, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh talkawza 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-intimat sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta ttalbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia garaxx 6, Triq il-Kungress Marjan, Il-Marsa, mikri mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi l-intimat baqa jokkupa l-fond minkejja l-iskadenza tat-terminu lokatizzju fit-31 ta' Jannar 2023, sal-gurnata tal-lum, 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-intimat huwa moruz fil-hlas ta' sitt xhur kera tal-okkupazzjoni minn Awwissu 2022 sat-31 ta' Jannar 2023 ammontanti ghal-€750, oltre l-imghax legali u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.

3. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-ammont ta' €119.82c, rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma, oltra xi somma ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.
Ra illi ghalkemm l-intimat gie debitament notifikat, baqgha ma pprezentax risposta.
Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrent.

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-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)....".

Illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh, **ma deherx** 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 garaxx numru, **6, Triq il-Kungress Marjan, Il-Marsa** bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia garaxx numru, **6, Triq il-Kungress Marjan, Il-Marsa** u jordna lill-istess socjeta` intimata sabiex tirritorna c-cwievet

relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta′ hmistax-il gurnata mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Jilqa′ t-tieni talba u t-tielet talba.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur