BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Ottubru 2023

Mary Brincat (K.I. 2732M)

vs

Massimo Zahra

Kawza Numru: 5
Rikors Numru: 124/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors bil-procedura sommarja specjali ta' Mary Brincat (K.I. 2732M) fejn gie premess:

1.Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond urban ossia propjeta' li tintuza bhala residenza 41, Triq il-Kappucini, Floriana, li hi tikri lill-intimat, u dan anke skond kopja ta' ktieb tal-kera li ghandha fil-pussess taghha sabiex tnizzel meta sar il-hlas tal-kera peress li kemm-il darba pprova jqarraq biha l-intimat u ghaldaqstant bdiet tiehu nota ta' meta kien qed isir il-hlas da parti tieghu, prattika li ma ilhiex fis-sehh mill-bidu tal-kirja tal-propjeta' in kwistjoni, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A'.

2. Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-ammont ta' kera ghax-xhur ta' Marzu, April u Mejju 2021 b'kollox ammontanti ghal €300.

3. Illi r-rikorrenti b'ittra legali tal-15 ta' April 2021, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument B' talbet lill-intimat jhallas l-ammonti pendenti dovut versu l-kirja, imma hu rrifjuta li jaghmlu dan.

4. Illi huwa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u Maria Brincat tikkonferma dan bil-gurament taghha.

5. Illi l-intimat sa fejn taf ir-rikorrenti, m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba taghha.

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond urba ossia residenza 41, Triq il-Kapuccini, Floriana u biex konsegwentament jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti titlob 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'kaz li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hu jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiza li tiswa u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti ghandha tircievi l-kera ghax-xhur ta' Marzu, April, Mejju 2021 ammontanti ghal €300.*

ii. *Jiddikjara u jiddeciedi ili l-lokazzjoni tal-fond 41 Triq il-Kapuccini, Floriana mikri mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata b'effett immedjat 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-Bord joghgbu xieraq u opportun.*

iii. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huwa responsabbli biex ihallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond sad-data tac-cediment tal-fond.*

iv. *Jikkundanna lill-intimat ihallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond sad-data tac-cediment tal-fond.*

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Ittri Legali 15 ta' April 2021 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Dicembru 2022 (fol 55) fejn il-Bord, wara li sema sottomisssjonijiet dwar it-talba biex il-kawza tinstema' bid-dispensa mis-smiegh u wara li qies li kien hemm difiza valida x'titressaq biex jigu kontestati t-talbiet attrici, akkorda lill-intimat terminu ta' 20 jum biex jipprezenta r-risposta tieghu.

Ra li l-intimat ma pprezenta ebda risposta.

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 41 fi Triq il-Kapuċċini, Floriana mikri lill-intimat versu l-kera ta' €100 fix-xahar. Ir-rikorrenti qed titlob ix-xoljiment tal-kirja, l-iżgumbrament tal-intimat, il-ħlas tal-arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Marzu, April u Mejju 2021 fl-ammont ta' €300 u danni rappreżentanti kumpens tal-okkupazzjoni. Il-Bord jinnota li l-intimat ġie debitament notifikat b'dawn il-proċeduri, deher fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2022 fejn ingħata għoxrin jum biex jippreżenta r-risposta tiegħu iżda baqa' ma ppreżenta ebda risposta u ma ressaq l-ebda provi.

Ir-rikorrenti xehdet fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2023 (fol 57 sa 62) li l-fond inkera lill-intimat mingħand oħta u ppervjena fuq ir-rikorrenti fl-2015 b'wirt wara li giet njieqsa ohtha. L-intimat ilu moruż fil-ħlas tal-kera minn Marzu 2021. Il-kera hija ta' €100 fix-xahar. Tgħid li darba marret fil-fond u ma kien hemm ħadd u b'hekk ma tafx jekk l-intimat kienx qiegħed juża l-fond.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li l-intimat ma ressaqx risposta u lanqas provi. Billi ma ressaqx provi ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan il-fatt xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, l-attriċi xorta waħda trid tipprova l-pretensjoni minnha vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħha. In fatti, f'każijiet fejn l-intimat jibqa ma jressaq ebda provi intqal illi:

> *'Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].*

Permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qed titlob ix-xoljiment tal-kirja, l-iżgumbrament tal-intimat u l-ħlas ta' arretrati ta' kera. Il-Bord qies il-provi prodotti

konsistenti fix-xhieda tar-rikorrenti fejn tikkonferma li l-intimat ilu ma jħallas il-kera dovuta sa minn Marzu 2021, ra wkoll ir-rendikont tal-ħlasijiet miżmum mir-rikorrenti li jikkorrabora x-xhieda tagħha (Dok A – fol 6 u 7) u l-ittra legali datata 15 ta' April 2021 mibgħuta lill-intimat fejn jissemma n-nuqqas ta' ħlas għax-xhur ta' Marzu u April 2021 (Dok B – fol 8). Ghalhekk il-Bord iqis li l-ewwel zewg talbiet attrici gew soddisfacentement ippruvati u jisthoqq li jigu milqugha.

In kwantu għat-tielet u r-raba' talba dwar kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond sad-data taċ-ċediment, ma jirriżultax li l-intimat irritorna ċ-ċwievet lir-rikorrenti jew ċeda l-fond.

F'dan il-kuntest il-Bord jaghmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs Paul Agius** (**104/18 JD**) deċiża mill-Bord diversament presedut fl-10 ta' Novembru 2022 fejn ngħad:-

> *Illi fid-dawl tal-fatt li dan il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-kirja se tiġi dikjarata mitmuma permezz ta' din id-deċiżjoni jsegwi li mhux se jiġi ffissat kumpens għall-kontinwita' tal-okkupazzjoni bid-dritt tar-rikorrenti li jipperċepixxu l-iskadenzi tal-kera. Il-Bord jirriżerva d-dritt tar-rikorrenti li jipproċedu kontra l-intimat għall-okkupazzjoni tal-fond mid-data tallum sar-rilaxx effettiv tal-fond.*

Minkejja li fid-data li qed tinghata din is-sentenza, id-decizjoni citata hawn fuq tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, il-Bord kif presjedut huwa tal-istess fehma u ċjoe illi fid-dawl tal-fatt li dan il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-kirja se tiġi dikjarata mitmuma permezz ta' din id-deċiżjoni mhux se jiġi ffissat kumpens għall-kontinwita' tal-okkupazzjoni salv id-dritt tar-rikorrenti li tipperċepixxi l-iskadenzi tal-kera bl-ammont ta' kera vigenti ta' €100 kull xahar u bid-dritt li r-rikorrenti tipproċedi kontra l-intimat għall-okkupazzjoni tal-fond mid-data ta' llum sar-rilaxx effettiv tal-fond għandu jibqa' riżervat.

B'hekk l-intimat għandu jiġi kkundannat ukoll iħallas lir-rikorrenti l-kera ta' €100 fix-xahar minn Gunju 2021 sad-data ta' din is-sentenza. B'dan illi kull dritt li r-rikorrenti tipproċedi kontra l-intimat għall-hlas tal-okkupazzjoni tal-fond mid-data ta' llum sar-rilaxx effettiv tal-fond għandu jibqa' riżervat.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li r-rikorrenti għandha tirċievi l-kera għax-xhur ta' Marzu, April u Mejju 2021 ammontanti għal tlett mitt Euro (€300) u jordna lill-intimat ihallas l-istess.

2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 41 fi Triq il-Kappuċini, Floriana mikri mir-rikorrenti lill-intimat qeda tiġi terminata b'effett immedjat u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo* fi żmien perentorju ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza.

3. Jilqa' in parte t-tielet u r-raba talbiet attrici fis-sens jiddikjara li l-intimat ghandu jhallas ukoll lir-rikorrenti l-kera ta' €100 fix-xahar minn Gunju 2021 sad-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimat ihallas l-istess ammont. B'dan illi kull dritt li r-rikorrenti tipproċedi kontra l-intimat għall-hlas tal-okkupazzjoni tal-fond mid-data ta' llum sar-rilaxx effettiv tal-fond għandu jibqa' riżervat.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri ikunu kollha a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Ottubru 2023