BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 318/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Joseph Cremona (K.I. 213255M) u Helen Cremona (K.I. 537156M)

vs

Fiona Baldacchino (K.I. 594777M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 2 ta' Ġunju 2023[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia numru,* ***242, Triq Fleur De Lys, Santa Venera,*** *liema fond huma jikru lil intimata Fiona Baldacchino, u dan skont*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

skrittura tal-15 ta' Ottubru 2021, li kopja taghha hi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument A"****.*

2. *Illi l-istess intimata Fiona Baldacchino hija moruza fi hlas ta' ghaxar xhur kera ammontanti ghal* ***€6,500*** *u ghalhekk ghandha tigi kkundannata sabiex thallas dan l-ammont kollu minghajr ebda dewmien, oltre tigi ordnata tizgombra minn l-istess fond imesmmi.*

3. *Illi in oltre hija lanqas ma hallset il-kont tad-dawl u ilma, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***"Dokument B"****, li huwa registrat f'isem r-rikorrenti Joseph Cremona u li huwa responsabbli ghalih hu.*

4. *Illi din s-sitwazzjoni hija intollerabbli stante illi l-fond qieghed jigi uzat mill-intimata sabiex tiggestixxi n-negozju taghha minghajr ma hija thallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif miftiehma skont l-istess kuntratt anness.*

5. *Illi ghalhekk abbazi tal-Artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jinkonkorru l-elementi necessarji sabiex r-rikorrenti jitlob l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni u dan stante illi anke wara giet interpellata permezz tal-ittra ufficjali hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C", hija baqghet inadempjenti u ma hallsitx il-kera dovuta ai termini tal-istess kuntratt bejn il-kontendenti.*

6. *Illi ghalhekk r-rikorrenti kellhom jirrekorru ghal dawn il-proceduri, sabiex jirreprendu l-pussess tal-fond taghhom.*

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 talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond ossia* ***242, Fleur De Lys Road, Santa Venera*** *mikri mir-rikorrenti lill-intimata ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi l-intimata baqghet moruza fil-hlas ta' kera ta' ghaxar xhur, u li ai termini tal-Artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jesistu l-elementi necessarji sabiex tigi zgumbrata l-intimata Fiona Baldacchino, 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-intimata hija moruza fil-hlas ta' ghaxar xhur kera tal-okkupazzjoni minn Awwissu 2022 sa' Mejju 2023 ammontanti ghal* ***-€6,500****, oltre l-imghax legali u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord 27 ta' Ġunju 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2023[3], fejn l-intimata ingħatat jedd li tressaq eċċezzjonijiet.

---

[2] A fol 10 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[4] fejn il-Bord sab li l-intimat kien naqas milli jħejji risposta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024[5] fejn il-Bord sema' x-xhieda ta' Joseph Cremona u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott għad li l-intimatat ingħata l-jedd sabiex tħejji difiża tagħha hija naqset milli tagħmel hekk. F'ċirkostanzi bħal dawn, ġie ċċarat li r-riżultat ta' dan in-nuqqas m'hijiex li l-proċedura sommarja speċjali terġa titqajjem mill-mewt, iżda, skond il-każ, l-intimata tiġi dikjarata kontumaċi[6] (fi proċeduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili).

Illi fil-każ tagħna, l-intimata għażel li ma tweġibx għal din l-azzjoni. Naturalment, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun ta' għajnuna għaliha. Huwa minnu li dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub[7].

---

[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] A fol 19 tal-proċess.
[6] Ara f'dan is-sens dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Danish Bakery Limited vs Roderick Bonnici,** (348/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023.
[7] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke*

Illi mix-xhieda tar-rikorrent, kemm dik annessa mar-rikors promotur u dik mogħtija fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024, li baqgħet mhux kontradetta, jirriżulta lit-talbiet kollha rimanenti għandhom jiġu milqugħa. Dan jgħodd ukoll għat-talba konċernanti żgumbrament ġaladarba ma kienx hemm klawżola f'dan is-sens (kundizzjoni riżoluttiva espressa) fil-kuntratt (artikolu 1569 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u mil-atti jirriżulta li l-proċedura kontemplata fl-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 ta-Liġijiet ta' Malta ġie debitament segwita[8].

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u filwaqt li jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat mitejn, tnejn u erbgħin 242, Fleur De Lys Road, Santa Venera bħala waħda terminata u konsegwentement qiegħed jordna li l-intimata tiżgombra mill-istess fond bi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

---

indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord. B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015.

[8] Issir referenza għall-ittra uffiċjali ebitament notifikata li tinstab a fol 7 tal-proċess. Huwa t'ineress dak li seħħ fis-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg et vs Robert Spiteri**, (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn kien instab u deċiż hekk: *".....qatt ma ssejjaħ b'att ġudizzjarju għal finijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili (jekk il-kirja hi ta' wara l-1 ta' Ġunju, 1995). Il-liġi tagħmilha ċara f'liema ċirkostanzi sid il-kera jista' jitlob l-awtorizzazzjoni li ma jġeddidx il-kirja jew jitlob li l-kirja tinħall minħabba morożita fil-ħlas tal-kera. Jekk il-Bord kellu jilqa' l-ewwel tlett talbiet a bażi tal-provi li ressqu r-rikorrenti, kien ikun qiegħed jiddikjara li l-inkwilin ġie nterpellat bil-mod li trid il-ligi meta mill-provi hu ċar daqs il-kristall li ma kienx. Għaldaqstant, il-Bord għamel sew li ċaħad l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti."* Għal eżami dwar id-differenza bejn u l-użu tal-artikoli 1569 u 1570 tal-Kapitolu 16 talLiġijiet ta' Malta, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly,** (App Ċiv Nru: 91/2014) mogħtija mill-Qorti tal-appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) bl-imgħax legali mit-2 ta' Ġunju 2023[9] u l-ammont ta ħamsa u sittin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€65.36ċ) rappreżentanti konsum ta' dawl u ilma bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[10] sad-data tal-pagament effettiv[11].

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata[12].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[9] Data tar-rikors promotur, bħala ħlas ta' kera, bejn Awwissu 2022 u Mejju 2023.
[10] Dan għaliex dan l-aħħar ammont qiegħed jiġi likwidat u qiegħed jingħata permezz ta' din is-sentenza. F'dan irrigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla talQorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata).
[11] It-tieni talba kienet tinkludi wkoll kunsiderazzjonijiet u danni oħra.
[12] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.