# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

**Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 10 ta' Lulju 2024**

**Rikors Nru: 253/2024**
**Nru fuq il-Lista: 29**

**Crane Hire (Ta' Kulis) Limited (C16792) gja' Meander Co. Limited (C18411)**

**vs**

**Martin Lester Williams (Numru tal-Permess ta' Residenza MT3447466) u Susan Edna Last (Numru tal-Permess ta' Residenza MT8607249)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 3 ta' Ġunju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-kumpanija Meander Co Limited (illum ir-rikorrenti Crane Hire (Ta' Kulis) Limited wara merger tal-kumpanniji tat-12 t'April 2024) kriet lill-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*intimati l-fond bl-isem 'Orchidea', Triq George Zammit, Mgarr, Malta u dan skond kuntratt ta' lokazzjoni tas-6 ta' April 2023 (Dokument "A").*

2. *Illi din il-lokazzjoni intemmet fis-6 ta' April 2024 u l-esponenti tat avviz ta' terminazzjoni skond il-ligi fit-12 ta' Lulju 2023 u wara avviz iehor fit-12 ta' Frar 2024.*

3. *Illi l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera dovuta minnhom ghall-iskadenzi tas-6 ta' Dicembru 2023, 6 ta' Jannar 2024, 6 ta' Frar 2024 u tas-6 ta' Marzu 2024 fl-ammont komplessiv ta'€3,600. Inoltre huma naqsu li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li jammontaw ghal €1,037.65 sax-xahar ta' Frar 2024.*

4. *Illi barra minn hekk, l-intimati qeghdin jirrifjutaw li jivvakaw il-fond minkejja li l-kirja illum intemmet u minkejja li ilhom ma jhallsu ebda kera sa minn Dicembru 2023 u ghalhekk qeghdin jokkupaw b'mod illegali u abbuziv il-fond residenzjali fi Triq George Zammit, Mgarr, Malta.*

5. *Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimati, jigu decizi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn jafu l-esponenti l-intimati ma ghandhomx difizi x'jaghtu kontra dawn it-talbiet.*

*Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu:*

*i.* *Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;*

*ii.* *Jordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord jizgombraw mill-fond bl-isem 'Orchidea', Triq George Zammit, Mgarr, Malta;*

*iii.* *Konsegwentement, tawtorizza lill-esponenti sabiex fi tmiem iz-zmien qasir u perentorji prefiss minn dan il-Bord, taccedi fil-fond imsemmi fl-Imgarr, Malta u tibdel kwalsijasi serraturi u katnazzi li jista' jkun hemm tal-fond sabiex tirrimpussessa ruhha mill-istess fond skond l-ordni ta' dan il-Bord;*

*iv.* *Tikkundanna lill-intimati, flimkien u in solidum, sabiex ihallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta' erbat elef sitt mija sebgha u tletin Euro u hamsa u sittin centezmu (€4,637.65) rapprezentanti kwantu ghal tliet elef u sitt mitt Euro (€3,600) arretrati ta' kera pagabbli sas-6 ta' April 2024 u in kwantu ghas-somma ta' elf u sebgha u tletin Euro u hamsa u sittin centezmu (€1,037.65) arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma kif hawn spjegat.*

*v.* *Jikkundanna wkoll lill-intimati jhallsu lill-esponenti danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-ligi sakemm din il-kawza tigi deciza u sakemm jigi cedut il-fond wara kwalunkwe zmien qasir u perentorju impost minn dan il-Bord, bir-rata ta' €29.59 ghal kull jum b'effett mis-7 t'April 2024 sad-data tac-cediment tal-fond.*

*Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati ingunti minn issa ghas-subizzjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum fejn deheru l-intimati debitament assisti li ttentaw juru li għandhom difiża valida għal din l-azzjoni prinċipalment għaliex it-terminazzjoni li seħħet, skond huma, ma kienitx waħda valida fil-liġi, apparti li jgħidu li kien hemm raġunijiet validi l-għala l-ħlas ma sarx.

Ra l-atti proċesswali kollha.

**Ikkunsidra**

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[3]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[4].

Illi għal dan il-Bord, l-intimati ma seħħilomx juru li għandhom eċċezzjonijiet validi x'jagħtu kontra l-azzjoni magħmula mir-rikorrenti.

Illi mill-ewwel jingħad li din tal-lum m'hijiex kawża fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament minħabba morożita ta' ħlas biss. Jirriżulta li l-kirja in effetti hija diġa terminata. Għalkemm l-intimati jgħidu li din ma tiswiex, jingħad li intwera li l-ittra ġiet mgħoddija fi żmien utli u li skond il-*proviso* tal-artikolu 9(1) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, kien suffiċjenti li l-istess turi li l-ittra ntbagħtet

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[4] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

fl-indirizz it-tajjeb. Il-ġabra tal-ittra huwa irrelevanti. Mill-provi jirriżulta li dan seħħ.

Illi dwar il-kwistjoni li l-intimati ma setgħux iħallsu minħabba xi impedimenti li jgħidu, din m'hijiex suffiċjenti sabiex tinnewtralizza l-fatt li din il-kirja hija waħda terminata (din kellha durata sas-6 ta' April 2024).

Illi jiġi b'hekk li l-intimati ma seħħilhomx juru li għandhom difiżi tajbin sabiex jiddefendu din l-azzjoni.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[5] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jilqa' it-tielet talba u jawtorizza lis-soċjetà rikorrenti taċċedi fil-fond u jagħmlu dak hemm mitlub jekk wara t-terminu impost fit-tieni talba, l-intimati jibqgħu fl-istess fond.
4. Jilqa' r-raba talba u b'hekk jikkundanna lill-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' erbat elef, sitt mija, sebgħa u tletin Ewro u

[5] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

ħamsa u sittin ċenteżmu (€4,637.65ċ) bl-imgħax legali mit-3 ta' Ġunju 2024 sad-data tal-pagament effettiv.

5. Jilqa' l-ħames talba u jordna li l-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom bir-rata ta' disa' u għoxrin Ewro u disa' u ħamsin ċenteżmu (€29.59ċ)[6] kuljum, li bdew mis-7 ta' April 2024 u dan sakemm jirrilaxxaw il-fond.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhhom mill-intimati.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

[6] Rata hija maħduma fuq il-kuntratt ta' kera.