BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 04 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 12/2023

Maria Victoria Borg (K.I. 571690M)

-vs-

Clint Dalton (K.I. 416489M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Maria Victoria Borg fit-10 ta' Jannar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija sidt il-fond fl-indirizz 1, Niche, Triq Santa Marija, Sqaq Numru 1, Ħaż-Żabbar;*

2. *Illi dan il-fond kien ġie mikri lil-intimat Clint Dalton permezz ta' skrittura privata datata 8 ta' Marzu 2022 kif jirriżulta mid-dokument li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala DOK A;*

3. *Illi ai termini tal-klawsola numru 1 sub inċiż (II) ta' din l-iskrittura il-fond ġie lokat lill-intimat versu l-kera ta' sitt mija u tletin ewro (€630) kull xahar liema kirja kellha titħallas kull nhar is-26 tax-xahar;*

4. *Illi klawsola numru 7 sub inċiż (2) tal-istess skrittura tistipula is-segwenti:-*

"F' każ illi jkun hemm morożita fil-ħlas tal-kerha, wara li tgħaddi ġimgħa min meta suppost tkun tħallset il-kirja is-Sid għandha tavża lil inkwilin permezz ta' ittra reġistrata illi hemm din il-morożita u fil-każ illi l-inkwilin jibqa inadempjenti fil-ħlas tal-kera sa ħmistax il-jum mid-data ta'din l-ittra reġistrata, il-kirja tiġi iddikjrata terminata ipso jure."

5. *Illi l-konvenut min meta daħal fil-fond qatt ma ħallas il-kera dovuta minnu u għalkemm ġie interpellat kemm il-darba sabiex iħallas dak dovut minnu baqa' dejjem inadempjenti u dan anki wara li ġie innotifikat permezz ta' ittra uffiċjali;*

6. *Illi għalhekk il-konvenut intimat ma għandu l-ebda titolu validu biex jibqa' jokkupa l-fond tar-rikorrenti u għandu jiżgombra minnu;*

7. *Illi sa fejn taf l-istess rikorrenti, l-intimat ma għandu l-ebda difiża x' jagħti kontra t-talbiet tagħha;*

8. *Illi r-rikkorenti Maria Victoria Borg tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. *Jilqa' t-talbiet tagħha mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża, a tenur ta' l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini;*
2. *Jikkundanna lill-intimat sabiex, entro terminu qasir u perentorju li minnu prefiss, jiżgombra mill-fond 1, Niche, Triq Santa Marija, Sqaq Numru 1, Ħaż-Żabbar;*
3. *Jillikwida l-ħlas ta' kera dovuta mill-konvenut oltre l-penali dovuti mill-istess konvenut;*
4. *Jikkundana u jordna lill-intimat iħallas l-ammont hekk likwidat u dan fi żmien qasir u perentorju*

Ra illi l-intimat, debitament notifikat, ma ppreżenta ebda risposta;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċediet bil-kawża odjerna sabiex l-intimat jiġi żgumbrat mill-fond 1, Niche, Triq Santa Marija, Sqaq Numru 1, Ħaż-Żabbar u sabiex jiġi wkoll kkundannat iħallasha kera u penali dovuti.

Illi permezz tal-ewwel talba, r-rikorrenti talbet li dawn il-proċeduri jiġu mismugħa ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-Bord jirrileva illi ai termini tal-artikolu 16A (1) (c) *"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 jekkhuwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti."* Illi minn qari tad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti ma jirriżultax illi saret din l-indikazzjoni. In

oltre, fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2024, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li r-rikorrenti ħadet il-pussess tal-fond in kwistjoni. Kwindi ma kienx hemm lok li tiġi deċiża t-talba għall-iżgumbrament. Għaldaqstant it-talba sabiex dan il-każ jinstema' sommarjament ġiet miċħuda fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2024 fejn l-intimat ingħata terminu biex iressaq ir-risposta tiegħu.

Mill-provi jirriżulta illi fit-8 ta' Marzu 2022, il-partijiet daħlu fi ftehim ta' kera għall-fond in kwistjoni, liema kirja kienet għal perjodu ta' sena versu l-ħlas ta' sitt mija u tletin ewro (€630) fix-xahar. Ġie miftiehem ukoll illi f'każ li l-inkwilin jibqa' fil-fond wara l-iskadenza tal-kirja, huwa għandu jħallas penali ta' mitt ewro (€100) għal kull ġurnata ta' okkupazzjoni. Ġie maqbul ukoll illi f'każ li l-intimat ikun moruż, ir-rikorrenti kellha tavzah permezz ta' ittra reġistrata dwar din il-morożita`, u f'każ li jibqa' inadempjenti sa ħmistax-il ġurnata mid-data tal-istess ittra, il-kirja tiġi dikjarata terminata *ipso iure.*

Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit fejn spjegat illi tul il-perjodu kollu tal-kirja *de quo* l-intimat qatt ma ħallas ebda kera jew kontijiet tad-dawl u ilma. Għalhekk wara diversi tentattivi, hija bagħtet ittra reġistrata lill-intimati ai termini ta' klawsola 7 (ii) tal-ftehim fejn infurmatu li jekk ma jħallasx dak kollu dovut sa ħmistax-il ġurnata, il-kuntratt kien se jiġi terminat. Madanakollu din l-ittra reġistrata ma kinitx ġiet imqassma u għalhekk fis-26 ta' Awwissu 2022 bgħatet ittra uffijċali lill-intimat, liema ittra ġiet imqassma. Spjegat li minkejja dan, l-intimat xorta baqa' inadempjenti u baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni.

Illi l-Bord jinnota illi fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2024, id-difensur tar-rikorrenti iddikjara li r-rikorrenti ħadet pussess tal-fond in kwistjoni.

Illi l-Bord jirrileva illi l-intimat ma ppreżenta ebda risposta għat-talbiet tar-rikorrenti. Madanakollu dan il-Bord xorta jrid ikun konvint sal-grad rikjest mil-liġi ċivili illi r-rikorrenti ppruvat it-talbiet tagħha skont il-liġi.

Illi l-Bord josserva illi għalkemm ir-rikorrenti xehdet li kienet ippreżentat ittra uffiċjali kontra l-intimat, l-istess ittra ma ġietx ippreżentata f'dawn l-atti. Għaldaqstant, dan il-Bord m'għandu ebda prova meta l-intimat ġie notifikat. Lanqas ma dan il-Bord għandu ndikazzjoni meta l-intimat ivvaka mill-fond in kwistjoni għalkemm saret dikjarazzjoni fl-atti li fil-fatt ir-rikorrent ħadet pussess lura tal-fond in kwistjoni.

Illi għaldaqstant dan il-Bord se jkun qed jikkundanna lill-intimat għall-ħlas ta' kera għat-terminu ta' sena, u dan skont il-kuntratt esebit a fol. 4 tal-proċess, liema ħlas jammonta għal sebat elef u tmien mitt ewro (€7800),

pero` mhux għall-penali kif mitlub permezz tat-tielet talba u dan stante li m'għandu ebda ħjiel dwar meta l-intimat irċieva l-istess ittra u kwindi ma jistax jivverifika jekk il-kirja ġietx itterminata qabel iż-żmien.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet imfissra iktar 'il fuq, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet miċħuda fid-29 ta' Ottubru 2024;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba in vista ta' dak dikjarat mid-difensur tar-rikorrenti fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2024, u ċioe` li r-rikorrenti ħadet lura l-pussess tal-fond;
3. Jilqa' t-tielet talba fis-sens li jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Clint Dalton huwa moruż fil-ħlas ta' tnax (12)-il xahar kera fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt ewro (€7800) filwaqt li jiċħad it-talba għal-likwidazzjoni ta' penali;
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Clint Dalton iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sebat elef u tmien mitt ewro (€7800) bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur