BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 149/2019

Antonia Grech (KI 430743M)

vs

Dr Eucharist Bajada (KI 375069M)

Illum, 25 ta' Gunju 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. "Illi permezz ta' skrittura privata lokatizzja datata nhar il-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti kkoncediet b'titolu ta' kirja lill-intimat Dr Eucharist Bajada, il-fond bl-isem ta' "Syville" lokat f'Valletta Road, Il-Mosta, versu r-rata mensili ta' elfejn u mitejn Ewro (Eur 2,200) oltre il-hlas c-cens a karigu tal-istess inkwilin, kif inhu evidentament rifless fl-iskrittura ta' kirja li qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dok 'A';

2. Illi ai termini tal-klawsola bin-numru tlieta (3) tal-iskrittura lokatizzja, il-kirja hi pagabbli kull erba’ (4) xhur il-quddiem. F’ kaz illi l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera, anke wara z-zmien ta’ hmistax-il gurnata kif permess mill-iskrittura tal-kirja, il-ftehim bejn il-partijiet jinhall ipso jure u l-inkwilin jintrabat li jassenja l-fond lura lir-rikorrenti bil-pussess battal immedjatament;

3. Illi l-ahhar hlas tal-kera li vversa l-inkwilin kien f’Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u fil-fatt il-kera dovuta f’Jannar tas-sena kurrenti u 9 ta’ Mejju tas-sena kurrenti baqghet ma thallsitx minnhu. Illi nonostante li l-intimat hu moruz il-fond suriferit baqa’ ma giex rilaxxat lir-rikorrenti, u dan minkejja li l-intimat hu privi minn kull titolu. Illi dan in-nuqqas qieghed jikkaguna pregudizzju u dannu lir-rikorrenti;

4. Illi barra minhekk, l-intimat kellhu wkoll problemi ta’ pagamenti tad-dawl u l-ilma u dan bi ksur tal-klawsola tistipula bin-numru hmistax (15) tal-iskrittura lokatizzja. Di fatti dil-klawzola tistipula li fi kwalsijasi kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, din il-kirja taqa’ u l-inkwilin jintrabat li jassenja l-fond lura lis-sid;
   Illi fil-fatt baqa bilanc ta’ tlettax-il elf disgha mija u hamsin ewro u tlieta u ghoxrin ewro cent (13950.23) u l-main tad-dawl inqata.

5. Illi barra minhekk, l-intimat obbliga ruhhu wkoll li jaghmel il-benefikati MEPA infringement, no main ndoor and joined houses cioe jirranga l-istess post wara li ghamel tibdil strutturali bla permess tas-sid u bla permess tal-P.A. fil-fond kif stipulat fi klawsoli numru sitta (6) u tnax (12) nonostante dawn ix-xogholijiet baqghu ma sarux fil-fond mertu tal-kawza odjerna.

6. Illi l-iskrittura ta' kera li giet ffirmata mill-partijiet kontendenti f'din il-kawza, tistipula fil-klawsola bin-numru tlettax (13), il-hlas ta' penali ta' mitejn Ewro (Eur 200) ghall kull gurnata ta' okkupazzjoni tal-inkwilin meta jonqos li josserva u jonera l-kundizzjonijet kif imposti fl-iskrittura tal-kirja u jonqos li jassenja c-cwievet tal-fond bil-pussess battal u bl-alterazzjoni maghmula u jizgombra l-fond;

7. Illi l-esponenti tiddikjara li sa fejn taf hi, l-intimat m' ghandhux eccezzjonijiet validi x'jaghti ghat-talbiet rikorrenti u ghalhekk huwa l-kaz li l-kawza odjerna tinstema' u tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

8. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti, u dan permezz tad-dikjarazzjoni tal-fatti tar-rikorrenti, li qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B';

9. Illi ghalhekk kellha tigi intavolata dina l-kawza.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, jghid l-intimat ghaliex m' ghandux dan il-Bord, bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Jisma' dina l-kawza bid-dispensa tas-smiegh u dan ghall-finijiet tal-artikolu 167 et seq tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Jiddikjara illi l-intimat, hu moruz fil-hlas tal-kera u li qieghed jokkupa l-fond “Syville” lokat f’Valletta Road, Il-Mosta minghajr ebda dritt validu fil-ligi;

3. Tordna lill-intimat Dr Bajada sabiex fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghogbu jipprefigi, jirrilaxxa l-pussess u jizgombra mill-fond u jikkonsenja c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti, u dan prevja kull proveddiment li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

4. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas dawk l-arretrati tal-hlas ta’ kera u tad-dawl u l-ilma kollha dovuti u jaghmel tajjeb ghal ispejjes ai termini tal-kuntratt; jirranga l-post skond kif indikat fil-ftehim;

5. Jikkundanna, minghajr pregudizzju ghas-suespost, lill-intimat ihallas lir-rikorrenti penali ta’ mitejn Ewro (Eur 200) ghal kull gurnata li l-intimat naqas li josserva l-kundizzjonijiet tal-kirja u naqas li jassenja c-cwievet tal-fond bil-pussess battal u l-alterazzjoni maghmula sal-gurnata ta’ zgumbrament effettiv, bhala penali skont il-klawsola numru tlettax (13) tal-iskrittura ta’ kera ffirmata bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat li qieghed minn issa jigi ingunt in subizzjoni, u b’ rizerva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lilhu.”

Ra illi l-intimat ma preżenta l-ebda nota ta’ oggezzjonijiet ghat-talba ghad-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ra ukoll illi l-intimat naqas illi jidher quddiem il-Bord sabiex jikkontesta t-talba izda kien rapprezentat.

Ra illi l-intimat baghat certifikat mediku mahrug fit-08 ta' Mejju 2020, liema certifikat gie kkontestat mir-rikorrenti.

Sema' lir-rikorrenti bil-gurament.

Sema' s-sottomissjonijiet ghan-nom tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed titlob 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 kien debitament notifikat bir-rikors promutur kif ukoll bl-avviz tas-smiegh, ma kienx prezenti ghas-seduta izda kien rapprezentat.

Illi fis-seduta tal-lum il-Bord, wara li sema' lill-partijiet iddecieda li ma kien hemm ebda raguni ghaliex m'ghandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69.

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat tar-rikorrenti u l-affidavit taghha u d-dokument "A" anness illi huwa kopja tal-ftehim tal-kera bejn il-partijiet, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiziti procedurali li titlob il-ligi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 gew sodisfatti.

U wara li ezamina wkoll id-dokumenti pprezentatati ghan-nom ta' l-intimat sabiex jirribatti t-talbiet tar-rikorrenti u cioe': (a) Dok EB2 illi huwa konvenju iffirmat fit-18 ta' Dicembru 2012 li ma ngabet l-ebda

prova jekk giex imgedded bejn il-partijiet u jekk hux registrat u li dwaru r-rikorrenti xehdet li l-bejgh ma kienx sehh u li llum hemm biss ftehim ta' kera bejn il-partijiet u (b) Dokument EB3 li hija lista ta' ammonti allegatament imhallsa liema lista pero' ma ggib la data u lanqas firma ta' xi parti jew ohra, il-Bord iqis illi stante li din hija kawza ghall-hlas tal-arretrati tal-kera dovuta ghall-iskadenzi ta' Jannar 2019 u ta' Mejju 2019 kif ukoll ghall-arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma konnessi ma' l-istess kirja l-Bord huwa tal-fehma li r-ragunijiet migjuba ghan-nom ta' l-intimat ma humiex sufficjenti u li l-intimat ma ghandux difiza valida x'jaghmel ghat-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi fic-cirkostanzi t-talba kif dedotta fir-rikors hija gustifikata u hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69.

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi (1) Jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh u (2) Jiddikjara illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera u qieghed jokkupa l-fond "Syville" lokat f'Valletta Road, il-Mosta minghajr ebda dritt validu fil-ligi u (3) Jordna lill-intimat sabiex fi zmien tletin (30) jum mil-lum jirrilaxxja l-pussess u jizgombra mill-fond "Syville" Valletta Road, il-Mosta u jikkonsenja c-cwievet ta' l-istess fond lir-rikorrenti, u (4) Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas dawk l-arretrati tal-hlas tal-kera u tad-dawl u l-ilma kollha dovuti, u (5) Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-hames talba. Bl-ispejjez tal-prezenti procedura kontra l-intimat u bl-imghax legali sad-data ta' l-effettiv pagament.

(ft) *Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.*

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur