

Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Simone Grech

Rikors Numru 211/2020 SG

Carmelo Micallef u martu Dolores Micallef, Joseph Micallef u martu Mary Jane Micallef, Aronne Micallef, Anthony Micallef

Vs

Avukat Dottor Yanika Bugeja li giet mahtura bhala kuratur deputat tal-assenti Senusi Mohammed Ehab Malek b' digriet tal-5 t' Ottubru 2020

Illum8 ta' Jannar 2021

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Carmelo Micallef et pprezentat fit-30 ta' Ottubru 2021 fejn il-Bord gie mitlub:

1. Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh ai termini ta' l-artkolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jiddikjara li l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-initmat regolata bl-iskrittra ta' kera datata 29 ta' Mejju 2014 (DOK A) bhala terminate stante illi l-intimat Senusi Mohammed Ehab Malek kien inadempjenti fl-obbligi tieghu skoknt l-istess skrittura tad-29 ta' Mejju 2014;

3. Jiddikjara illi l-intimat ilu ma jhallas il-kera mill-14 ta' Settembru 2018 u li ghalhekk huwa inadempjenti f' hames skadenzi ta' kera dovuti lir-rikorrenti li jammontaw ghas-somma ta' elfejn, sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro (EUR 2,625,00).
4. Jikkundanna lill-intimat Senusi Mohammed Ehab Malek ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn, sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro (EUR 2,625.00) bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effektiv, import ta' hames skadenzi ta' kera dovuti lir-rikorrenti skont l-iskrittura ta' kera tad-d29 ta' Mejju 2014;
5. Jikkundanna lill-intiamt jizgombra mill-flat numru tlieta (3) formanti parti mill-blokk numru sitta u hamsin (56) bl-isem 'Glory Flats' li jinsab gewwa Capuchins Street, San Gwann u jhalli l-istess immobbli liberu u battal favur ir-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa.
Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali numru 2038/2019 bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li huwa ngunt minn issa sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Ra li l-kuratrici nominata biex tirraprezenta lill-assenti intimat giet debitament notifikatha u li dehret quddiem dan il-Bord.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti ta' l-istess rikorrenti liema fatti huma minnu maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni li l-intimat ma ghandhux l-ebda opposizzjoni x'jista' jaghmel skont il-ligi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Sema' s-sottomissjonijiet għan-nom tal-partijiet;

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu illi l-Bord jgħaddi 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-kawzi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeccija 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 bhala danni għal xi kumpens, sad-data tač-čediment tal-fond, ir-

rikorrenzta ikun jista' jitolb fir-rikors għuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġ 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 smiġ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrenzta għandu jiddikjara, fir-rikors għuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrenzta għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni għuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrenzta 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 għuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-għurnata u l-ħin imsemmija.

(c) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni għuramentata 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 kontumaci 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-rikorrenzti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni għuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors għuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il għurnata u mhux iżjed tard minn tletin għurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smiġ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-

ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jigux 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-
hin 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 inapplicabilità, 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 jiddefe
ndi 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 minhabba firregolarità jew inapplicabilità permezz ta' nota
li għandha tiġi pprezentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiġh.*

*(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-
proċediment minhabba firregolarità, jew inapplicabilità, 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 jiddefe
ndi l-kawża, huwa għandu jithalla jiddefendi l-
kawża u jipprezenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-
ordni msemmija fil-paragrafu (d)....”.*

Illi l-kuratrici deputat mahtur biex tirraprezenta lill-intimat kienet debitament notifikatha u kif ukoll dehret quddiem dan il-Bord.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddecieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeciedi l-kawża bid-dispensa tas-smieġh skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 u dana fir-rigward tat-talba għal zgumbrament ta' l-intimat.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata u d-dokumenti annessi, il-Bord huwa tal-fehma illi r-
rekwiżiti proċedurali li titlob il-liġi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-
rikors, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-

smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 għal dak li għandu x' jaqsam mat-talba għall-izgumbrament ta' l-intimat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li għandu x' jaqsam mat-talba għal zgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni kif ukoll jilqa' t-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti għal dak li għandu x' jaqsam mat-talba għal zgumbrament u qed jordna l-izgumbrament ta' l-intimat Senusi Mohammed Ehab Malek mill-fond bin-numru tlieta (3) formanti parti mill-blokk numru sitta u hamsin (56) bl-isem 'Glory Flats', li jinsab gewwa Capuchins Street, San Gwann, entro terminu ta' xahar millum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Il-Bord jordna li l-kawża titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' t-tielet u r-raba' talbiet.

Dr. Simone Grech
Magistrat

Janet Calleja
Deputat Registratur