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

Illum 15 ta' April 2021

Rikors Numru 43/21CG

Veduta Estates Limited

Vs

Milczarek Gabriela Malgorzata

Il-Bord,

Ra r-Rikors tas-soċjetà rikorrenti ppreżentat fit-2 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *"Premess illi s-soċjeta' rikorrenti hija propjetarja tal-villa bin-numru sebgħa (7) fi Triq il-Majjiesa, il-Manikata, il-Mellieħa, liema villa ġiet mikrija lill-intimata għal żmien sena sabiex tintuża għal skop residenzjali u dan versu l-kera mensili ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2500) pagabbli bejn l-ewwel u l-għaxar jum ta' kull xahar. Kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmkarata bħala Dokument A.*

2. *U billi minkejja li l-imsemmija kirja skadiet fit-28 ta' Frar 2021, l-intimata għadha qiegħda tokkupa din il-villa u qiegħda tokkupaha illegalment u abusivament u mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' rikorrenti.*

3. *U billi minkejja li l-intimata ġiet infurmata diversi drabi bil-miktub u anki bil-fomm li s-soċjeta' rikorrenti ma rieditx iġedded il-kirja lill-intimata wara għeluq il-perijodu ta' sena pattwit fuq il-kuntratt.*

4. *U billi permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 1768/2020 fl-ismijiet premessi li ġġib d-data tas-27 ta' Awwissu 2020 u li fit-2 ta' Settembru 2020 l-intimata ġiet mgħarrfa li l-esponenti ma rieditx ġġedded il-kirja. Filfatt permezz ta' dik l-ittra l-esponenti wissiet li kienet ser tipproċedi b' kawża għall-iżgumbrament f' każ li l-intimata baqgħet moruża fil-ħlas tal-kera.*

5. *U billi fi kwalunkwe każ il-kuntratt ta' lokazzjoni ġie xjolt ope legis minħabba dak li jingħad fl-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;*

6. U billi sussegwentement l-intimata ġiet mitluba tiżgombra mill-post stante li kienet inadempjenti fl-obbligazzjonijiet tagħha u li ukoll għal dik ir-raġuni l-esponenti ma rieditx iġġeded il-kirja;

7. U billi fil-15 ta' Novembru 2020 l-esponenti bdiet proċeduri ġudizzjarji kontra l-intimata permezz ta' liema talbet li tiġi ordnata tiżgombra mill-fond de quo u tħallas l-arretrati kollha ta' kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma;

8. U billi l-intimata kompliet fl-okkupazzjoni tal-fond in kwisjtoni mingħajr ma ħallset ebda kera u mingħajr ma tat garanzija għall-ħlas tal-kera u għalhekk abusivament u kontra l-liġi;

9. U billi l-intimata ma għandha ebda jedd tkompli fl-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawża wara d-dekors tal-perijodu ta' sena skond il-liġi;

10. U billi l-esponenti Anne Marie Muscat Fenech Adami taf personalment bil-fatti kif esposti;

11. U billi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

12. U billi għalhekk kellha ssir din il-kawża u f'liema proċeduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet għad-dispenza mis-smigħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq esposti, is-soċjeta' rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu:

1. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors ġuramentat jiġi trattat bi proċedura sommarja u mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna l-iżgumbrament tal-intimata Milczarek Gabriela Malgorzata mill-villa numru sebgħa (7) fi Triq il-Majjiesa, il-Manikata fil-Mellieħa u li tirritorna ċ-ċwievet tal-propjeta' in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord.

B'riserva u mingħajr preġudizzju għal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti għall-ħlas ta' kera u/jew danni konsegwenzajli u bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija inġunta in subizzjoni. "

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami;

Rat illi fis-seduta tal-lum dehret l-intimata assistita mid-difensur tagħha li ddikjarat li xtaqet tikkontesta t-talbiet attriċi;

Sema' x-xhieda tal-partijiet;

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar din it-talba;

Ra d-digriet tal-lum stess fejn il-Bord ċaħad it-talba tal-intimata biex tikkontesta t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti peress li ma rriżultax li *prima facie* għandha difiża valida x'tagħti;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali rriżulta li l-intimata tokkupa l-fond bin-numru sebgħa (7), Triq il-Majjiesa, il-Manikata. Jirriżulta wkoll illi dan il-fond kien mikri lilha mis-soċjetà rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Jannar 2020 (Dokument A). Mill-istess kuntratt jirriżulta illi l-kirja kienet miftehma għal żmien sena (1).

Illi l-intimata tisħaq illi s-soċjetà rikorrenti ma setgħetx tipproċedi b'dawn il-proċeduri sommarji għaliex hija ma ngħatax avviż permezz ta' ittra reġistrata illi s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex intenzjoni li ġġedded il-kirja *de quo*, u kwindi l-kirja għadha viġenti.

Illi l-Bord josserva illi quddiemu hemm pendenti kawża oħra bejn l-istess partijiet (Rikors Numru 218/20), fejn fost affarijiet oħra, intalab l-iżgumbrament tal-intimata. Ma hemmx kontestazzjoni illi tali rikors u n-notifika tal-istess saru qabel tliet xhur minn meta kellha tiskadi l-kirja. Għaldaqstant id-difensur tas-soċjetà rikorrenti saħaq illi, għalhekk, altru milli l-intimata ġiet notifikata illi s-soċjetà rikorrenti ma kinitx se ġġedded il-kirja *de quo*.

Da parti tiegħu id-difensur tal-intimata saħaq illi tali att ġudizzjarju ma jissodisfax il-vot tal-liġi, u ċioe` artikolu 9 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula illi sid il-kera jrid jagħti avviż b'ittra reġistrata mill-inqas tliet (3) xhur qabel tiskadi l-kirja li ma kellux intenzjoni li jġedded l-istess kirja.

Illi fil-fehma tal-Bord l-att ġudizzjarju, u ċioe` r-rikors ġuramentat esebit bħala Dokument AA1, liema rikors jinsab pendenti quddiem dan l-istess Bord, huwa biżżejjed bħala avviż li s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex ħsieb li ġġedded il-kirja *de quo*. L-intenzjoni tagħha manifestata f'dak ir-rikors hija waħda ċara, u ċioe` li tiżgombra lill-intimata mill-fond *de quo*. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, huwa iktar minn ovvju li s-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda ħsieb li ġġedded l-istess kirja.

Illi għaldaqstant, wara li sema' lill-partijiet u ra d-dokumenti ppreżentati minnhom, il-Bord iqis li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma ġustifikati u jimmeritaw li jintlaqgħu.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti kif dedotti, u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' erbgħin (40) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna lis-soċjetà rikorrenti l-pussess vakanti tal-fond numru sebgħa (7), Triq il-Majjiesa, il-Manikata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur