BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tal-llum 14 ta' Marzu, 2022.

J&C Properties Limited (C 29114)

Vs

Youssef Mussah (K.I 0046966A)

Kawża Numru: 25
Rikors Ġuramentat Numru : 689/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors **bil-proceduri sommarji specjali ta' J&C Properties Limited (C 29114)** datat 29 ta' Settembru 2021 fej gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **859, St Joseph High Road, Hamrun**, liema proprjeta kienet mikrija lil Youssef Mussah.

2. Illi l-kera dovuta ghall-fond fuq msemmi ghax xhur ta' Awwissu, Settembru, Ottubru 2020 li jammonta ghal €2,400 oltre l-kera bilancarji ta' €300 dovuta ghax xahar ta' Novembru 2020; €800 ghal Dicembru 2020 waqt li ghal April, Mejju u Gunju, Lulju u Awwissu 2021 ghandek thallas somma bilancjali ta' €1,800 ohra waqt li ghal Settembru u Ottubru 2021 ghandek thallas €1,600 ohra b'kollox €6,900 oltre l-imghaxx legali.

3. Illi z-zmien tal-pandemija cioe Jannar, Frar u Marzu 2021 tnaqqsu mis-sommom dovuti.

4. Illi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

   Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."

5. Illi b'ittra ufficjali tal-4 ta' Awwissu 2021 **"<u>Dokument B</u>"** hawn anness, l-esponenti avvertew lill-intimat illi huwa moruz fil-hlas ta' €5,300 oltre €1,600 ohra ta' kera arretrata ghax-xhur ta' Settembru u Ottubru 2021 ghall-fond 859, St Joseph High Road, Hamrun.

6. Illi kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat **"<u>Dokument C</u>",** l-intimat Mussah ghandu diga kont tad-dawl u ilma pendenti fit-total ta' **€218.50**, li ghadu ma thallasx.

7. Illi l-intimat sa fejn jafu r-rikorrenti, m'għandhux ebda difiża x'jagħti kontra t-talba taghhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 859, St Joseph High Road, Hamrun mikri mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata ai termini tal-ligi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.

II. **Jordna** l-izgumbrament tal-intimat Youssef Mussah (K.I. 0046966A) mill-fond 859, St Joseph High Road, Hamrun fi zmien qasir u perentorju.

III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat huwa responsabbli wkoll ghal kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament u jillikwida l-istess ammonti.

IV. **Jikkundanna** lill-intimat sabiex jhallas kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta’ l-intimata għas-subizzjoni.

Ra d-Digriet tieghu tad-29 ta’ Ottubru 2021 permezz ta’ liema l-kawza giet appuntata ghad-19 ta’ Novembru 2021.

Ra l-verbali u l-atti kollha tal-kawza.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat skond il-liġi bil-proċedura ta’ affissjoni u pubblikazzjoni u a fol 33, tramite d-difesnur tieghu Dr. Joseph Brincat, ipprezenta nota biex jikkontesta l-procedura ta’ giljottina u deher ghas-seduta tallum.

Ra li t-talba tar-rikorrenti hija segwita b’dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti ta’ l-istess rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum fejn:

Meta ssejhet il-kawza deher Dr. Nicholas Debono ghas-socjeta rikorrenti rapprezentata fl-awla minn Isabelle Micallef Camilleri. Deher ukoll l-intimat mhux assistit. Il-Bord ra in-nota ta' Dr. Joseph Brincat ghall-intimat fejn qed jikkontesta il-procedura ta' giljottina.

Kawza posposta.

Meta regghet ssejhet il-kawza deher Dr Nicholas Debono ghas-socjeta rikorrenti rapprezentata fl-awla minn Isabelle Micallef Camilleri. Deher ukoll l-intimat mhux assistit. Fuq mistoqsija tal-Bord l-intimat wiegeb li il-fond ilu maghluq mill-Lulju 2021.

Sema x-xhieda bil-gurament u bil-lingwa Ingliza ta’ Isabelle Micallef Camilleri.

Sema' sottomissjonijiet.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitlob illi l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid 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 sa fejn 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 u bl-avviż tas-smigħ u deher waqt is-seduta tallum.

Illi wara li sema sottomissjonijiet, fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 u dana fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament ta' l-intimat.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u wara li ra li l-intimat kien gie notifikat bl-ittra ufficjali tal-5 ta' Awwissu 2021 (fol 7) u ra ukoll in-nota tal-intimat a fol 33 tal-process u sema sottomissjonijiet, il-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

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

dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 ghal dak li ghandu x'jaqsam ma l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-talba ghall-izgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni u f'dan is-sens jordna l-izgumbrament ta' l-intimat **Youssef Mussah ID 0046966(A) mill-fond mikri, ossia 859, St. Joseph High Road, Hamrun** u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti u jizgombra entro terminu ta' xaharejn mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Il-Bord jordna li l-kawża titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' t-talbiet enumerati tlieta (3) u erba' (4).

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur