



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Natalie Caruana ID 542282(M)

Vs

Jonathan Sant (ID 449685(M))

Illum 15 ta' Lulju 2022

Rikors Numru: 1077/21 NB

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Natalie Caruana (ID 542282M) ipprezentat fit-28 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-propjeta' bin-numru 282 'Highlands' Block A, Flat 4, Triq il-Bazilika, Mosta, inkluz il-garaxx bin-numru disgha (9) fil-livell '-1' fl-istess kumpless, li fil-prezent jinsabu fil-pussess tal-intimat Jonathan Sant b'titolu ta' kera skond l-iskruttura tad-29 ta' Jannar 2020 (Dok. NC1');
2. Illi l-imsemmija kirja hija debitament registrata mal-Awtorita' tad-Djar bin-numru Ref RT-LL0021109 u fid-29 ta' Jannar 2021 giet awtomatikament imgedda ghal sena ulterjuri skond il-Kap 604;
3. Illi wara tali tigidid tal-kirja, l-istess intimat Sant naqas milli jhallas il-kera u arretrati ohra ta' elettriku u ilma lir-rikorrenti, sa llum b'kollox ammontanti ghal tmint elef mija u tlieta u hamsin Euro u sbatax -il centezmu €8,153.17 rapprezentanti €8,000 arretrati ta' elettriku u ilma sal-ahhar kont, b'rizerva ghal kontijiet ulterjuri li ghad iridu jinhargu;

4. Illi r-rikorreni ilha sa minn April 2021, u cioe' minn meta waqfu l-pagamenti da parti tal-intimat, tipprova taghmel kuntatt mieghu izda qatt ma rceviet risposta lura. Pero' jidher li l-fond in kwistjoni ghadu fil-pussess tieghu anke' minhabba li hemm konsum ta' elettriku u ilma.

5. Illi in vista tac-cirkostanzi, a tenur tal-Kap. 604 fit-18 ta' Ottubru 2021 ir-rikorreni gharrfet lill-Awtorita' tad-Djar u lill-intimat illi l-kirja in kwistjoni ma kinitx se tiggdedd ulterjorment (Dok. 'NC2');

6. Illi b'hekk ir-rikorreni ma kien baqghalha ebda ghazla ohra hlief li tipprocedi permezz ta' din il-kawza biex tizgombra lill-intimat mill-fond fuq imsemmi, u tigbor il-flus spettanti lilha;

7. Illi fil-fehma tar-rikorreni jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap 69 sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh billi fil-fehma tal-istess rikorreni l-intimat m'ghandu ebda eccezzjoni jew difiza xi tressaq kontra t-talba tar-rikorreni ghall-igumbrament mill-propjeta' in kwistjoni, ghal din ir-raguni t-talbiet tar-rikorreni ghandhom jigi milqugha minghajr ma' dan il-Bord jghaddi ghas-smigh tal-kawza;

8. Illi l-esponenti Natalie Caruana taf b'dawn il-fatti personalment u qieghda tikkonfermhom bil-gurament taghha.

9. Illi peress li l-istess Natalie Caruana tirrisjedi regolament fin-Norvegja, matul dawn il-proceduri, skond il-htiega, fin-nuqqas taghha minn Malta se tkun rapprezentata minn ohtha Janet Grima, kif debitament awtorizzata permezz tal-prokura 'Dok. NC3'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, ir-rikorreni qieghda titlob lil dan il-Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Jilqa' t-talba tar-rikorreni u jghaddi sabiex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh skond l-Artikolu 167 et. Seq. tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara li l-intimat naqas mill-obbligi tieghu bhala inkwilin meta ddekada, fost l-ohrajn, mill-pagamenti tal-kera u tas-servizzi skond il-kuntratt ta' kera;

3. Jiddikjara li f'kull kaz il-kirja mhijiex aktar valida b'effett mit-28 ta' Jannar 2022 a tenur tal-Kap. 604;

4. Jordna l-izgumbrament tal-intimat Jonathan Sant mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u parentorju akkordat minn dan l-Onorabbli Bord;
5. Jilkwida l-arretrati ta' kera u ta' servizzi tal-elettriku u l-ilma dovuti mill-intimat lir-rikorrenti sal-effettiv zgumbrament;
6. Jordna l-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghaxijiet legali sal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, kollox kontra l-intimat, li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra li l-intimat gie notifikat skond il-ligi bil-procedura ta' affissjoni u publikazzjoni a tenur tal-artikolu 187(3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija debitament guramentata.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed titlob illi l-Bord jgħaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

“16A.(1)(a) Dawk il-kawzi 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 guramentat li l-Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawza:

l-izda fejn it-talba għall-izgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeciedi t-talba għall-izgumbrament fl-ewwel smiegħ qabel ma jiddeciedi 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 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-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-smiġħ 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 inapplicabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni b'hal 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-registru tal-Bord jew matul is-smiġġ.

(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 jithalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....”.

Illi l-intimat għalkemm debitament notifikat bir-rikors promutur bil-procedura ta' pubblikazzjoni u affissjoni la deher għas-seduti u lanqas ippreżenta risposta.

Illi l-Bord sema x-xhieda ta' Janet Grima li xehdet fis-seduta tallum.

Il-Bord ra wkoll il-kuntratt ta' kera datat 29 ta' Jannar 2020 (fol 5 et seq).

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

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u l-atti processwali l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taht 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-smieġ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 għal dak li għandu x'jaqsam ma l-ewwel erba' (4) talbiet tar-rikorrenti.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel erba talbiet tar-rikorrenti għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba għall-izgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni u f'dan is-sens jordna l-izgumbrament ta' l-intimat Jonathan Sant ID 449685 mill-fond mikri, ossia 282, 'Highlands', Block A, Flat 4, Triq il-Bazilika, Mosta inkluz il-garage bin-numru disa' (9) fil-livell -1 fl-istess kumpless u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwieviet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar 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 hamsa (5) u sitta (6).

Moqrija

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Registratur

15 ta' Lulju 2022