BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Anthony Cutajar (KI 0222470M)
vs

Charles Fenech Jr (KI 595120L) u Samantha Jo Burton (KI 105799M)

Rikors Numru: 160/2023JM

Illum 20 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] guramentat ta' Anthony Cutajar, ippreżentat fis-27 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hu s-sid tal-fond bin-numru erbgħa u ħamsin (54) "St Claire", fi Triq Franġisku Buhagiar, il-Qrendi.

[1] Fol. 1 sa 7

2. Illi l-fond imsemmi ingħadda lill-intimati Charles Fenech Jr (KI 595120L) u Samantha Jo Burton (KI 105799M) b'titolu ta' kera bis-saħħa ta' skrittura privata iffirmata mill-partijiet flewwel (1) ta' April tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'A', liema ftehim kien debitament reġistrat mal-Awtorita' tad-Djar ai termini tal-Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta bin-numru ta' reġistrazzjoni LL066439.

3. Illi bis-saħħa ta' dan il-kuntratt, l-intimati ntrabtu illi jħallsu s-somma ta' sitt mija u ħamsin ewro (€650) fix-xahar lir-rikorrent bħala l-kera tal-fond suriferit. L-intimati intrabtu wkoll li jħallsu għall-konsum tal-elettriku u l-ilma kif ukoll abbonament għas-servizz ta' internet u televiżjoni.

4. Illi kważi mill-bidu nett tal-kirja, l-intimati ma ħallsu ebda kont tal-elettriku u ilma, u li kellhom jitħallsu mir-rikorrent u li preżentament jammontaw għal seba' mija u tlieta u sebgħin ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€773.64) kif muri mill-kontijiet u *statements* bankarji hawn annessi u mmarkati bħala Dok. 'B'.

5. Illi minbarra l-kontijiet tal-konsum tal-elettriku u l-ilma, l-intimati naqsu milli jħallsu għallabbonament tas-servizz ta' televiżjoni u internet skont il-fatturi hawn annessi u mmarkati bħala Dok 'Ċ' u li preżentament jammontaw għal mitejn u tmienja u sebgħin ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€287.91).

6. Illi interpellati diversi drabi permezz ta' ittra legali, ittra ġudizzjarja skont l-Artikolu 166A talKap 12 u deċiżjoni tal-*panel* tal-Aġġudikazzjoni tal-Awtorita' tad-Djar bin-numru ADJ/0106/22) hawn annessi u immarkati bħala Dok 'D', l-intimati baqgħu inadempjenti.

7. Illi mhux biss l-intimati baqgħu inadempjenti, talli f'sensiela ta' *chats* fuq WhatsApp hawn annessi bħala Dok 'E', l-intimat Charles Fenech Jr iddikjara li m'hu se jħallsu l-ebda ammont ladarba r-rikorrent, kif inhu dritt tiegħu, iddeċieda li ma jġeddidx il-kirja. Illi f'dawn l-istess *chats,* l-intimat Charles Fenech Jr indirizza lir-rikorrent b'mod aggressiv u saħansitra b'theddid.

8. Illi min-Novembru sa issa, l-intimati naqsu milli jħallsu l-kera dovuta u li issa din tammonta għal tliet elef, mitejn u ħamsin ewro (€3,250).

9. Illi l-intimati sa fejn jaf ir-rikorrenti, m'għandhom l-ebda difiża x'jagħtu kontra t-talba tagħhom.

GHALDAQSTANT, l-esponent, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għarraġunijiet premessi u kif dispensata mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin stabbilit mill-istess Bord:

1. Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ait termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 talLiġijiet ta' Malta;
2. Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-intimati huma debituri *in solidum* tar-rikorrenti fis-somma ta' erbat elef tliet mija u ħdax-il ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€4,311.55) rappreżentanti bilanċ ta'kera, kontijiet ta' konsum tal-elettriku u ilma u abbonament għas-servizz ta' internet u televiżjoni;
3. Jikkundanna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' erbat elef tliet mija u ħdax-il ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€4,311.55).
4. Jordna lill-intimati jiżgombraw mill-fond b'effett immedjat stant li huma se jkunu qed jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu wara l-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) li hi d-data li fiha jiskadi t-terminu tal-kirja.

   Bl-ispejjeż u l-imghax kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni.

Ra illi ghalkemm l-intimati gew debitament notifikati permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, baqghu ma pprezentawx risposta. Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi l-intimat gie notifikat bil-kawza skond il-Ligi.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti f'isem ir-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlobu 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-intimati debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh, **ma dehrux** ghas-seduta tallum.

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-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-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 tal-Ligijiet ta' Malta.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond fond bin-numru erbgħa u ħamsin (54) "St Claire", fi Triq Franġisku Buhagiar, il-Qrendi bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tal-intimati u jordna lill-istess intimati sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Jikkundanna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' erbat elef tliet mija u ħdax-il ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€4,311.55).

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur