



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

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

**Chev. Hadrien Majoie [0083047A] debitament irraprezentat hawn  
Malta mill-mandatarju specjali tieghu Emanuel Debono [539874M];**

**Vs.**

**Gilead Raphael Wiseburgh [Passaport tar-Renju Unit bin-Numru  
538852741]**

**Rikors Numru: 220/2023JM**

**Illum 20 ta' Settembru 2023**

**Il-Bord,**

Ra r-Rikors<sup>1</sup> gumentat ta' Chev. Hadrien Majoie [0083047A] debitament irraprezentat hawn Malta mill-mandatarju speċjali tiegħu Emanuel Debono [539874M]

Jesponi bir-rispett u Emanuel Debono [539874M] bil-gument tiegħu jikkonferma s-segwenti:

Illi r-rikorrenti *noe* kien kera l-appartamenti internament konnessi bin-numru 1801 u 1901, East 3, Fort Cambridge, Triq Tigne', Sliema (il-“Fond”) lill-Intimat sabiex jintuza minnhu bhala residenza tiegħu u dana permezz ta' skrittura privata datata sebgha (7) ta' Jannar 2021 liema skrittura hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok “A” (il-Ftehim”);

Illi skont il-Ftehim, il-kirja bdiet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar 2021 ghaz-zmien patwit ta' hames (5) snin versu il-kera mensili ta' tlett elef ewro (Ewro3,000) fix-xahar pagabbli kull erbgha u ghoxrin (24) ta' kull xahar fejn l-ewwel tlett xhur tal-kirja nghataw b'xejn minhabba xi xogholijiet li kellhom isiru fil-Fond;

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata hdax (11) ta' Novembru 2022 hawn annessa u mmarkata bhala Dok “B” ir-rikorrenti *noe* kien interpella l-intimat ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ihallas l-iskadenzi ta' Settembru 2022 u ta' Ottubru 2022 u f'kaz illi huwa ma jhallasx l-ammont dovut sa hmistax-il gurnata minn notifika tal-istess ittra ufficjali huwa jizgombra minnufih mill-Fond;

---

<sup>1</sup> Fol. 1 sa 7

Illi minkejja li gie debitament innnotifikat bl-istess ittra ufficjali, l-Intimat baqa' inadempjenti u sal-lum ma hallasx dak dovut bhala kera u ma' vvakax mill-Fond;

Illi l-Intimat ma' hallasx ukoll l-arretrati ta' dawl u ilma konsmat minnhu hekk kif ser jigi ppruvat f' dina l-kawza;

Illi huwa car li l-Intimat ma' ghandux difiza jew difizi x' jaghti ghal tali kawza u ghalhekk dan l-Onorabbli Bord jista' jaqta' l-kawza fl-ewwel udjenza u dan ai termini tal-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti *noe* jaf dawn il-fatti personalment;

Ghalhekk ir-rikorrenti jitlob li din l-Onorabbli Bord sabiex:-

1. Jaqta' l-kawza fl-ewwel udjenza bid-dispensa tas-smiegh u dan ai termini tal-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Jiddikjara li l-Intimat naqas mill-obbligi tieghu bhala inkwilin meta ddekada, fost l-ohrajn, mill-pagamenti tal-kera skond il-Ftehim;
3. Jiddikjara li l-Ftehim bhala wiehed tterminat;
4. Tordna li l-Intimat jizgumbra mill-Fond u taghtih zmien qasir u perentorju sabiex jivvaka mill-Fond u jirritorna c-cwieviet tal-Fond lir-rikorrenti;
5. Jillikwida l-arretrati ta' kera dovuti u dawk tal-konsum tas-servizzi tal-elettriku u l-ilma dovuti mill-Intimat lir-rikorrenti sal-effettiv zgumbrament;
6. Jordna l-Intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif ilikwidata, bl-imghaxijiet legali sal-hlas effettiv.

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

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali, u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

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

Ra d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti.

## **KUNSIDERAZZJONIJIET**

Illi l-intimati gew notifikati bil-kawza skond il-Ligi.

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

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-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 g'uramentat li l-Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġh 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 jiddeciedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smiġh qabel ma jiddeciedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:*

*Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors g'uramentat 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 g'uramentata 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 g'uramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-g'urnata u l-hin imsemmija.*

*(c) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni g'uramentata 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 g'uramentata.*

(3) *Fil-kazijiet 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 hmistax-il għurnata u mhux iżjed tard minn tletin għurnata mid-data tan-notifika:*

*Iżda fil-kaz 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 għuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-hin għudizzjarju.*

(5) (a) *Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors għuramentat, 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 għuramentata 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 minhabba f'irregolarità jew inapplicabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiġħ.*

(b) *Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minhabba f'irregolarità, jew inapplicabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża*

*prima facie għall-kawża, jew jizvela 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 gurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....”.*

Illi l-intimati debitament notifikati bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smiegh, **ma dehrux** għas-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-smiegh skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors gumentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni gumentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiziti proċedurali kollha li titlob il-liġi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promotur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smiegh tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

## **DECIDE**

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond - appartamenti internament konnessi bin-numru 1801 u 1901, East 3, Fort Cambridge, Triq Tigne', Sliema bhala terminata għal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-ambjenti u

jordna lill-intimati sabiex jirritornaw c-cwieviet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Il-Bord jordna l-prosegwiment tal-kawza fuq it-talbiet l-ohra rimanenti.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

**Dr Joseph Mifsud**  
**Magistrat**

**Ylenia Spiteri**  
**Deputat Registratur**