BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 5 ta' April 2024

Rikors Nru: 222/2023
Nru fuq il-Lista: 14

Michelle Galea (K.I. 0391982(M))

vs

Vito Salvatore Messina u Brigida Sabrina Parisi detenturi rispettivament ta' permessi ta' residenzi Maltin MT 2237604 u MT 285289

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 20 ta' April 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond ossija flat terran numru 1, 'Mirage', "Melita Flats" fi Triq Damasku, Bugibba u dan kif jidher mill-anness kopja tal-kuntratt datat 27 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Dorita Galea Medati LLD, li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa bhala* ***dok MG 1****.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi r-rikorrenti dahlet f'kuntratt ta' kera residenzjali ta' sentejn b'effett mill-1 ta' Mejju 2022, fejn kopja ta' tali ftehim qieghda tigi hawn annessa bhala **dok MG 2**.*
3. *Illi l-kirja hija ta' Euros 700 fix-xahar liema kirja ghandha tithallas kull l-1 jum tax-xahar, b'xahar bil-quddiem u liema hlas ghandu jsir permezz ta' bank transfer, fil-kont bankarju tar-rikorrenti.*
4. *Illi l-kirja hija debitament registrata skont il-ligi (mal-Housing Authority) bin-numru tar-referenza LL069093 u dan skont kif jirrizulta mid-dokument **dok MG 3.***
5. *Illi l-inkwilini naqsu li jhallsu l-kirja dovuta ghax-xhur ta' Frar 2023, Marzu 2023 u April 2023.*
6. *Illi r-rikorrenti nterpellat lill-intimati permezz ta' ittra ufficcjali (kemm bil-Malti u kemm bl-Ingliz) datata t-3 ta' Marzu 2023 bin-numru 741/2023 liema ittra ufficcjali giet notifikata nhar it-8 ta' Marzu 2023, li kopja tal-ittra ufficcjali qieghda tigi hawn annessa bhala **dok MG 4.***
7. *Illi skont il-kondizzjonijiet u obbligazzjonijiet tal-kirja hemm miktub taht il-kondizzjonijiet 'Miscellaneous' li –*

   ''Should the tenant fail to pay the rent within 10 days of its due date/or be in breach of any one of the conditions of this agreement, the Landlord shall have the right to rescind without warning this agreement 'ipso jure', premises will revert back to the Landlord, the landlord will have the right to retake possession of the premises without taking recource to the courts."
8. *Illi r-rikorrenti xorta wahda agixxiet b'mod korrett u nterpellat lill-intimati sabiex jaderixxu mal-ftehim ta' kera, permezz tal-ittra ufficcjali.*
9. *Illi mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali sal-prezentata ta' din il-kawza, l-intimati ma aderixxewx mal-obbligi tal-ftehim lokatizzju surreferit.*
10. *Illi ghalhekk r-rikorrenti ma kellha ebda ghazla ohra hlief li tipprocedi gjudizzjarjament quddiem il-Bord;*

11. *Illi n-numru tal-kont mal-ARMS relatat mal-fond mertu tal-kirja bl-indirizz Mirage' Triq Damasku, Bugibba, huwa 101000254282, kif jidher fl-anness* ***dok MG 5.***

12. *Illi peress li r-rikorrenti qieghda 'inter alia' titlob ukoll skont it-talbiet hawn isfel spjegati li l-kirja giet terminata u sabiex ukoll l-inkwilini jivvakaw u jizgombraw mill-fond Mirage' Triq Damasku, Bugibba, dan ir-rikors qieghed isir quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux quddiem il-Panel ta' Arbitragg ghal-Kirjiet Residenzjali billi l-artikolu 23 (2)(d) tal-Kap 604 tghid espressament li dawn it-talbiet ma jistghux jintalbu quddiem il-Panel skond il-Kap 604;*

13. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

Jghidu ghalhekk il-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghal dan il-Bord m'ghandux –

(i) *Jiddikjara li l-konvenuti ma hallsux il-kera ghax-xhur ta' Frar 2023, Marzu 2023 u April 2023, tal-fond ossija flat terran numru 1, 'Mirage', "Melita Flats" fi Triq Damasku, Bugibba fl-ammont ta' Euros 2,100 u/jew somma verjuri u konsegwentement jiddikjara li l-kirja hija terminata.*

(ii) *Jikkundanna lill-konvenuti in soldium ihallsu l-kera dovuta fuq il-fond ossija flat terran numru 1, 'Mirage', "Melita Flats" fi Triq Damasku, Bugibba fl-ammont ta' Euros 2,100 u/jew somma verjuri sal-prezentata ta' din il-kawza.*

(iii) *Jikkundanna lill-konvenuti jhallsu in solidum l-arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma u l-hlas tal-kirja tal-metres tal-fond ossija flat terran numru 1, 'Mirage', "Melita Flats" fi Triq Damasku, Bugibba fl-ammont ta' EUR 470.09 u/jew somma verjuri.*

(iv) *Jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond ossija flat terran numru 1, 'Mirage', "Melita Flats" fi Triq Damasku, Bugibba u jordna lill-intimati jizgumbraw u jroddu l-pussess battal tal-fond u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficcjali bin-numru 741/2023 u bl-ispejjez ghal kwalunkwe mandati kawtelatorji fl-ismijiet premessi li jistghu jsiru mir-rikorrenti sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha. Bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv.

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati, inkluzi danni ulterjuri naxxenti mill-ftehim imsemmi, kif ukoll mill-okkupazzjoni tal-fond in kwisjtoni da parti tal-intimati u kull hlas iehor li jista' jkun hemm dovut.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li r-rikors kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[4] fejn, ġie dikjarat li l-intimati (finalment notifikati) ma kienux ressqu risposta, ġiet mressqa nota b'affidavit u dokumenti, kif ukoll kopja tal-mandat imsemmi fir-rikors promotur. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimati, għad li ġew debitament notifikati, kienu totalment karenti, u dan billi naqsu milli jippreżentaw

[2] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 75 tal-proċess.

risposta formali u anke milli jidhru quddiem dan il-Bord fl-udjenzi kollha li nżammu tul is-smiegħ ta' din il-kawża.

Illi b'mod naturali, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun ta' għajnuna għalihom. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[5], u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimat jagħmel fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[6]. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub[7].

---

[5] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata"* – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru talprova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: *"B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet."*

[6] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[7] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.* B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-*

Illi l-Bord jinsab sodisfatt bl-affidavit tar-rikorrenti u d-dokumenti annessi mal-istess, li naturalmanet ma ġewx kontradetti. Għal dak li jikkonċerna l-arretrati ta' kera, għad li l-affidavit tagħha ġie mressaq fl-20 ta' Frar 2024 hija tibqa ssemmi biss ix-xhur ta' Frar, Marzu u April 2023 u b'hekk dan il-Bord sejjer jikkunsidra biss dawn l-arretrati. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-kontijiet tad-dawl u ilma, huwa minnu li fir-rikors promotur ġiet mitluba somma speċifika iżda wkoll ġew imniżżla l-kliem 'jew somma verjuri'. Mix-xhieda tar-rikorrenti jirriżulta li dan l-ammont baqa' jiżdied waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri, kif korroborat ukoll mid-dokumenti minnha mressqa. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Bord jagħraf li jista' jingħata ammont ikbar[8] u ċioé dak imsemmi fl-affidavit. Finalment imbagħad, il-Bord iqis lir-raġuni għat-terminazzjoni hija wkoll ġustifikata, wara eżami tal-klawżola relattiva tal-kuntratt tal-kiri u *ex abundantia* ġiet mressqa u notifikata ittra uffiċjali preċedenti dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati ma ħallsux il-kera għax-xhur ta' Frar, Marzu u April 2023 tal-fond mertu ta' il-proċeduri u b'hekk il-kirja hija terminata.

---

rikorrenti qiesu xejn mhu xejn." Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015. Dan il-prinċipju ġie ulterjormet imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Emanuel Garzia *et* vs Paul Ellul,** (Rik Nru: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024.

[8] Dwar it-tifsira tal-kelma verjuri, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **S&D Yachts Ltd vs Dr. Beppe Fenech Adami *noe et,*** (Ċit Nru: 2329/2000/1) mogħtija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-20 ta' Ġunju 2002 (mhux appellata) fejn intqal hekk: "*Illi, fil-fehma meqjusa tagħha, il-Qorti tqis li l-frażi "jew ammont verjuri" fl-ewwel talba, jagħtiha l-jedd li tqis ukoll spejjeż* o*ħrajn pruvati li l-kumpannija attriċi setgħet saret passibbli għalihom matul is-smigħ* tal-*kawża sewwasew minħabba s-servizzi li hija kienet qegħda tagħti u li huma marbuta sfiq mal-premessi li wassluha tibda din il-kawża*." Dan il-ħsieb ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri,** (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata).

2) Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn u mitt Ewro (€2,100) bħala arretrati ta' kera bl-imgħax legali mill-20 ta' April 2023[9] sad-data tal-pagament effettiv.

3) Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt mija, disgħa u disgħin Ewro u erba' u sittin ċenteżmu (€699.64ċ) bħala arretrati ta' dawl u ilma, bl-imgħax fuq l-ammont ta' erba' mija u sebgħin Ewro u disa' ċenteżmi (€470.09ċ) mill-20 ta' April 2023 sad-data tal-pagament effettiv[10] u l-imgħax fuq l-ammont rimanenti ta' mitejn u disgħa u għoxrin Ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€229.55ċ) mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv[11].

4) Jilqa' r-raba' talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jordna lill-intimati jiżgumbraw u jroddu l-pussess battal tal fond fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll tal-ittra uffiċjali u l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju msemmija fir-rikors promotur[12], jitħallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[9] Data tal-preżentata tar-rikors promotur li dan il-Bord qiegħed iqis bħala sejħa għal-ħlas. L-ammont kien wieħed identifikat mill-bidu.
[10] Data tal-preżentata tar-rikors promotur li dan il-Bord qiegħed iqis bħala sejħa għal-ħlas. Dan l-ewwel ammont kien wieħed identifikat mill-bidu.
[11] Dan għaliex dan l-aħħar ammont (iż-żieda pendenti l-proċeduri) qiegħed jingħata permezz ta' din is-sentenza. F'dan ir-rigward, il-Bord jerġa jagħmel referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri,** (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata).
[12] Debitament eżebiti.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur