BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 197/2024

Sciberras Silvio (ID 419761M)

Vs

Korezak Orezak
Iwona Barbara Walczek

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrent** fid-29 ta' April, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huwa propjetarju tal-fond terran 182, Triq il-Bejta, Flat 2, Birkirkara Hill, St Julians, Ta' Giorni liema fond huwa mikri għand lil-intimati u dan ai termini ta` skrittura datata 4 ta' Frar 2022 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. SS01),

2. Illi tali kirja kienet debitament registrata mal-awtorita tad-djar kif indikat fid-dokument anness u immarkat bhala Dok. SS02.

3. Illi matul il-perjodu tal-kirja u wara l-ewwel xhur fejn kollox kien miexi sew l-inkwilini hawn intimati kienu waqfu jhallsu l-kirja u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma u bdew jhallsu meta jfettilhom u kemm jfettilhom, illi l-esponenti permezz ta' ittra interpellatorja taghhom l-opportunita sabiex jirregolarizzaw il-

pozizzjoni taghhom, izda l-inkwilini baqghu jhallsu partijiet tal-kera tard u meta jfettilhom;

4. Illi ai-termini tal-kuntratt ta' kirja bejn il-partijiet specifikament artiklu (o) jghid b'mod car li l-kuntratt ghandu jigi itterminat ipso- jure jekk l-kera ma tithallas'x sa 14 il-gurnata wara d-data tal-hlas tal-kirja kif stabbilt mil-kuntratt, jigiefri l-ewwel gimgha tax-xahar . Illi l-inkwilini kif se jigi ippruvat, qabzu kemm il-darba dan it-terminu u mal-intavolar ta' din il-kawza wkoll huma moruzi fil-pagament ta' kirja wahda.

5. Illi minbarra dan l-inkwilini biddlu l-locks tal-apartament in-kwistjoni u dan minghajr ebda informazzjoni jew konsultazzjoni tal-esponenti. In oltre kull darba li talbu li issir spezzjoni tal-apartament skont kif mitlub fil-kuntratt dawn dejjem gew injorati mil-inkwilini. Gew injorati wkoll t-talbiet tal-esponenti biex jinghata kopja tac-cwievet il-godda tal-apartament li jappartjeni lilu.

6. Illi ghalhekk l-esponenti permezz ta' din il-kawza qed jitlob l-izgumbrament tal-inkwilini u l-hlas lura tal-kirijiet mhux imhallsin.

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett;

(i) Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond entro dak it-terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa.

(ii) Jordna lill-intimati sabiex jghaddu koppja tac-cwievet il-godda tal-apartament in-kwistjoni fi zmien qasir u perentorju.

(iii) Jiddikjara illi l-intimati għandhom jħallsu lil-esponenti s-somma komplessiva ta' erbgha mitt ewro (€400) dovuti kwantu għal xahar arretrati tal-kera.

(iv) Jiddikjara illi l-intimati ghandhom jhallsu kull ammont li jkun dovut bhala kirja u kontijiet marbuta mal-fond in-kwistjoni fi zmien d-decizjoni ta' din il-kawza odjerna.

(v) Jikkundanna u jordna lill-istess intimati sabiex jħallasu lil-esponenti is-somma determinata minn dan l-istess bord;

Ra d-Digriet tiegħu tal-10 ta' Mejju 2024 permezz ta' liema r-rikors ġie appuntat għas-smigħ għall-11 ta' Ġunju 2024;

Ra d-digriet tas-6 ta' Awwissu 2024, fejn dan il-Bord awtorizza lir-rikorrent sabiex jipproċedi bin-notifika tal-intimati bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni;[1]

Ra illi l-intimati ġew notifikati permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni;

Ra illi l-intimati ma ppreżentaw l-ebda risposta fit-terminu statutorju biex b'hekk irrendew ruħhom kontumaċi skont il-liġi. Inoltre anke wara li l-Bord fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2024 kkonċedilhom sas-16 ta' Diċembru 2024 sabiex jekk iridu, jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Nota ta' Sottomissjonijiet, l-intimati baqgħu ma preżentaw l-ebda Nota;

Ra x-xhieda, l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra l-affidavits ippreżentati mir-rikorrent;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrent kera lill-intimati il-fond terran ossija 182, Triq il-Bejta, Flat 2, Birkirkara Hill, San Ġiljan, Ta' Ġiorni, u dana permezz ta' skrittura datata 4 ta' Frar 2020.[2] Illi skont l-istess skrittura l-kirja kienet għal perjodu ta' tliet snin dekoribbli mill-25 ta' Jannar 2022 versu l-ħlas ta' erba' mitt ewro (€400) fix-xahar pagabbi fl-ewwel ġimgħa ta' kull xahar.

---

[1] A fol. 19

[2] Dokument SS01 a fol. 5-7

Illi peress illi l-intimati ma ppreżentawx tweġiba fit-terminu konċess lilhom, huma rrendew ruħhom kontumaċi. Madankollu dan ma jfissirx li r-rikorrent kien meħlus milli jipprova l-każ tiegħu u dana stante li l-kontumaċja fiha nfisha mhix ammissjoni. Fil-fatt il-ġurisprudenza tgħallem illi l-kontumaċja għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni għat-talba u għaldaqstant il-Qorti tkun trid tidħol f'ċerti dettalji li tħoss li huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verità tal-fatti.[3] Għaldaqstant għalkemm l-intimati huma kontumaċi, il-Bord ma jistax jaqbad jassumi li r-rikorrent għandu raġun mingħajr ma jkollu prova tal-allegazzjonijiet miġjuba mill-istess rikorrent[4] - min jallega jrid jipprova (*onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat*).[5]

Illi r-rikorrent **Silvio Sciberras** xehed permezz ta' affidavit u stqarr illi huwa s-sid tal-fond 182, Triq il-Bejta, Flat 2, Birkirkara Hill, San Ġiljan, Ta' Ġiorni liema fond ġie mikri lill-intimati bħala d-dar residenzjali tagħhom. Spjega illi fl-ewwel sena tal-kuntratt (2022-2023), il-pagamenti saru fuq bażi regolari madankollu fit-tieni sena tal-kuntratt (2023-2024) bdew il-problemi fejn beda jkun hemm dewmien fil-pagamenti. Huwa qal illi f'dan il-perjodu kienu saru diversi talbiet min-naħa tal-intimati sabiex jinbidlu biċċiet tal-għamara fl-appartament u kienu nfurmawh li ma kinux ser iħallsu fil-ħin stipulat jekk l-għamra ma tinbidilx fil-perjodi stipulati minnhom stess. Spjega illi l-għamara in kwistjoni kienet tinkludi frejm ġdid tas-sodda, saqqu, u kċina sħiħa ġdida. Huwa qal li dawn l-affarijiet kienu kollha fi stat tajjeb meta sar il-kuntratt iżda biex jiġi evitat l-inkwiet mal-inkwilini dawn l-affarijiet saru mill-ġdid. Ir-rikorrent stqarr ukoll li kienu ġew innutati ħsarat fil-bieb prinċipali tal-parti komuni fejn l-inkwilin ikkonferma li dawn ġew ikkawżati minnu wara li ssakkar ġewwa u sgassa l-bieb. Dwan il-ħsarat baqgħu ma ssewwewx. Xehed illi l-intimati ma kinux qed iwieġbu l-messaġġi tiegħu mibgħuta b'emejl,

[3] Ara **HSBC Bank Malta p.l.c. (C3177) vs Jeffery Attard** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ottubru 2020 fit-30 ta' Jannar 2025; **Maltacom plc vs Alfred Briffa** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-13 ta' Marzu 2001;

[4] Ara **Atlas Insurance PCC Limited (C5601) kif surrogata fid-drittijiet tal-assigurata tagħha First Gemini plc u l-istess First Gemini plc (C368) vs. Maria Alessia Saffiotti** deċiża mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar filt-8 ta' Ġunju 2021.

[5] Ara **Dr. Johann Debono noe vs Josef Grima pro et noe** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Ġunju 2023.

SMS jew WhatsApp u lanqas kienu jwieġbu telefonati. Sostna li fit-tielet sena tal-kuntratt (2024) reġa kien hemm dewmien fil-ħlas tal-kera u istanzi fejn il-kera ma tħallsitx fl-ewwel nofs tal-2024 u li meta l-ħlasijiet isiru, ma kinux qed isiru fil-perjodi stipulati fil-kuntratt imma meta jfettilhom l-istess inkwilini. Di più talbiet sabiex isiru spezzjonijiet fil-fond baqgħu mhux imwieġba. Kompla jgħid illi is-sokra tal-bieb tal-appartament inbidlet mingħajr ma kienu avżati bħala s-sidien u mingħajr ma ngħataw kopja tal-istess ċavetta. Qal ukoll illi l-emejls u ittra mingħand l-Avukat tagħhom mibgħuta lill-inkwilini baqgħu ma ġewx imwieġba.

Matthew Sciberras, iben ir-rikorrent, xehed permezz ta' affidavit fejn ikkonferma l-fatti prinċipali li fuqhom xehed missieru. Huwa xehed ukoll *viva voce* fejn stqarr li sa dakinhar li kien qed jiddeponi kien għad hemm xi ħlasijiet pendenti. Spjega li minn wara li nfetħet il-kawża qisu għal xi raġuni l-intimati komplew iħallsu. Qal illi l-ħlas ta' kera pendenti kien jammonta għal €1,1270 u li apparti l-kera kien hemm ħsarat fl-appartament li l-intimat kien talab li jissewwew u huma bħala sidien sewwewhom madankollu l-inkwilin baqa' jinsisti fuq ċerti affarijiet oħra. Spjega li l-inkwilin għamel ħsara fuq il-bejt li ma riedx iħallas għaliha. Inoltre biddel is-serratura u ma tahomx kopja. Xehed illi bħala sidien kienu talbu biex jidħlu jagħmlu spezzjoni għal darba tnejn imma l-inkwilini ma rrispondewhomx u x'ħin mar biex jipprova jidħol sab illi l-inkwilini kienu bidlu s-serratura. Ix-xhud ikkonferma illi f'Lulju u Awwissu tal-2023 l-inkwilini ma kinux ħallsu kera sakemm irranġawlhom il-kċina u fosthom anke l-kamra tas-sodda. Spjega li l-kċina u l-kamra tas-sodda kienu fi stat tajjeb meta huma daħlu fl-appartament. Spjega illi kemm il-darba qabeż nofs ix-xahar qabel ħallsu. Fuq mistoqsija tal-Bord rigward liema xhur għadhom pendenti bħala ħlasijiet, ix-xhud wieġeb illi għax-xahar ta' Novembru 2023 l-inkwilini kien fadal iħallsu € 92, Jannar 2024 ma ħallsu xejn, April 2024 kien fadal iħallsu €35 u Mejju 2024 ma ħallsu xejn, pero` minn Mejju baqgħu iħallsu.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrent qed jitlob is-segwenti, u ċioe`:

- Is-somma komplessiva ta' €400 dovuti kwantu għal xahar arretrati kera;
- Ħlas ta' kera u kontjiet marbuta mal-fond in kwistjoni sad-deċiżjoni odjerna;
- Kopja taċ-ċwievet il-ġodda tal-appartament;
- L-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo*.

Illi in kwantu għall-kera dovuta, il-Bord josserva illi waqt ix-xhieda ta' Matthew Sciberras tat-12 ta' Novembru 2024 huwa xehed is-segwenti:

Bord: *Jiġifieri kellek tgħid għal liema xhur għadhom pendenti?*

Xhud: *Mela, ix-xhur li hemm pendenti huma 2023 Novembru kien fadallu jħallas 92 euro mill-kirja ma ħallashomx imbagħad x'ħin naqbżu għal 2024 January ma ħallas xejn kera mbagħad April kien fadallu jħallas 35 euro u May reġa' qabeż il-kera totali. Minn May baqa' jħallas.*[6]

Kwindi, skont din ix-xhieda l-arretrati dovuti kienu jammontaw għal €927.

Mill-banda l-oħra, wara li dan il-Bord talab lir-rikorrent iħejji prospett tal-kera li kienet dovuta, ġie dikjarat illi li l-intimati kienu moruzi fis-segwenti ħlasijiet u ċioe`:

- Mejju 2024 – €400
- Ġunju 2024- €400
- Diċembru 2024- €400
- Jannar 2025- €400[7]

Illi la darba l-intimati ma ressqu ebda provi jew b'xi mod ikkontradixxew dak reklamat mir-rikorrent, il-Bord se jkun qed jistrieħ fuq il-prospett ippreżentat mir-rikorrent u jiddeċiedi li l-ammont komplessiv ta' kera dovuta hija ta' €1600.

---

[6] A fol. 58
[7] A fol. 62

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob ukoll l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo* abbażi tal-morozita` tagħhom fil-ħlas tal-kera.

Illi skont klawsola "o" tal-iskrittura tal-kirja *de quo*, il-partijiet stipulaw illi jekk l-inkwilini jonqsu milli jħallsu l-kera fi żmien erbatax (14)-il ġurnata minn meta din tkun dovuta, ir-rikorrent ikollu d-dritt li jtemm il-kirja *ipso iure* u mingħajr ebda pre-avviż. Illi pero`, il-Bord jagħmel referenza għal Artikolu 1570 tal-Kodiċi Civili li jgħid is-segwenti, u ċioe`:

1570. 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.

F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet ***Raymond Cachia et vs Gino Vella*** fil-25 ta' Frar 2019, fejn intqal hekk:

*3. Il-Bord hawnhekk ser jaghmel referenza ghall-kawza '**Gloria Camilleri vs Waleed El Belaly**' deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' April 2018, fejn l-Qorti ikkunsidrat klawsola simili.*

4. Jirrizulta illi, fil-kaz fuq imsemmi, l-artikolu tal-kuntratt li abbazi tieghu intalbet it terminazzjoni tal-kirja f'dik il-kawza kien jghid is-segwenti:

"(s) Should the lessee fail to pay the rent within 14 days of the due date, the Lessor will have the right to rescind without warning this agreement 'ipso facto' (automatically) and this without prejudice to his/her claim for the payment which is still due".

5. Jirrizulta illi dwar tali kundizzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha dan xi tghid:

27. Il-vertenza prinċipali f'din il-kawża tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk il-kirja in kwistjoni għandhiex titqies bħala li inħallet jew le abbażi tal-morożita` fil ħlas tal-kera. Kif ingħad, il-klawżola "(s)" tal-ftehim fiha kundizzjoni riżoluttiva fis-sens illi jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera għal iktar minn erbatax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta is-sid ikollha d-dritt li tirrexxindi l-ftehim "ipso facto" mingħajr pre-avviż.

…

*30. Klawżola (s) tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma tidhirx li qegħda tikkontempla l-ħall tal-kuntratt ipso jure, "jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament" (artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili). Fil klawżola (s) ma jingħadx li l-kirja tinħall ipso jure jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal- kera. **Il-kirja tinħall biss jekk trid sid il-kera**. Klawżola li tidher qegħda tikkontempla dak li fid-dritt ċivili Taljan jirreferu għalih bħala 'diffida ad adempiere' (ara artikolu 1454 tal-Kodiċi Ċivili Taljan), li hi differenti minn klawżola riżoluttiva espressa (ara artikolu 1456 tal-Kodiċi Ċivili Taljan). Għaldaqstant, l-artikolu 1569 ma japplikax għall-każ in eżami (ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-31 ta' Mejju, 2002, **Francis Abela et vs Karl Bonello nomine**). Inoltre, is-subinċiż (2) ma tgħinx lill-attriċi għaliex dik id-disposizzjoni tidher li qegħda tikkontempla obbligazione di fare u mhux di dare, kif inhi l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera.*

*6. Jirrizulta illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fil-kaz fuq citat, ikkonkludiet illi la darba l-kuntratt kien jaghti d-dritt lis-sidien sabiex jitterminaw il-kirja **jekk iridu huma**, allura dak ifisser illi minnha nnifisha tali kundizzjoni ma kienetx wahda rizoluttiva, kif tikkontempla l Artikolu 1569 tal-Kap 16, u ghalhekk t-terminazzjoni kellha ssir a tenur tal-Artikolu 1570 tal Kap 16.*

7. Jirrizulta, ghalhekk, skond it-tghalim tas-sentenza fuq citata, illi la darba l-Artikolu 1569 tal Kap 16 ma huwiex applikabbli ghall-kuntratt ta' kiri meritu tal-kawza odjerna, ghalhekk ghandu japplika dak stabbilit fl-Artiklu 1570 tal-Kap 12 fejn tidhol it-terminazzjoni tal kuntratt.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrent ma jirriżultax illi huwa qatt ippreżenta xi ittra uffiċjali sabiex jintima lill-intimati jħallsu r-rati ta' kera dovuti. Fil-fehma tal-Bord dan huwa nuqqas li jimpedixxi lill-istess Bord milli jilqa' t-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo*.[8]

---

[8] Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet ***Emanuel Garzia et vs Paul Ellul*** deciza fil-25 ta' Marzu 2024 (appellata).

Illi r-rikorrent talab ukoll li l-intimati jiġu ordnati jgħaddulu kopja taċ-ċwievet il-ġodda tal-fond in kwistjoni. Illi filwaqt li l-Bord ifakkar lir-rikorrent li f'każ li l-inkwilini ma jagħtuhx aċċess huwa għandu jirrikorri għar-rimedji mogħtija mil-liġi, senjatament artikolu 1548A tal-Kodiċi Civili, fil-fehma tal-Bord ir-rikorrent, *qua* sid, għandu dritt ikollu kopja taċ-ċwievet tal-fond *de quo*.

Finalment, fir-rigward tat-talba għal ħlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma marbuta mall-fond *de quo* ma jirriżultax illi r-rikorrent ressaq provi dwar l-istess kontijiet u għaldaqstant din it-talba ser tiġi miċħuda.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. Jiċħad l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimati sabiex jgħaddu kopja taċ-ċwievet il-ġodda tal-fond terran 182, Triq il-Bejta, Flat 2, Birkirkara Hill, San Ġiljan, Ta' Ġiorni u dan fi żmien sebat ijiem mil-lum;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati għandhom iħallsu li-rikorrent l-ammont komplessiv ta' elf u sitt mitt ewro (€1600), jikkundanna lill-istess intimati iħallsu lir-rikorrent l-istess somma bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv filwaqt li jiċħadhom fil-kumplament stante nuqqas ta' provi;

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-intimati ħlief l-ispejjeż relatati mal-ewwel talba.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur