BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 434/2024
Nru fuq il-Lista: 30

Maria Victoria Grixti [ID723451M] u Jonathan Grixti [ID316592M]

vs

Dr Mark Anthony Xuereb [ID122572M]

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 25 ta' Ottubru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' kitba ta' kirja datata s-sitta u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin [26.07.2021] ir-rikorrenti, ossia l-lokatrici, ikkoncediet b'titolu ta' kirja lill-intimat qua inkwilin il-fond bin-numru sebgha u tletin, zbarra tmienja [37/8], gewwa Triq Howard, Ta' Sliema ghal terminu ta' sena b'effett mill-ewwel ta' Awwissu tas-sena elfejn u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

wiehed u ghoxrin [01.08.2021], kopja ta' liema skrittura qieghda tigi hawn annessa bhala Dok. A;

2. *Illi tali kirja mbaghad kellha tigi awtomatikament estiza bl-istess kondizzjonijiet, f'kaz li l-lokatrici tonqos milli tinforma lill-inkwilin bid-decizjoni taghha li tali kirja ma tigix estiza, f'liema kaz l-lokatrici obbligat ruhha li taghmel dan sa mhux aktar tard minn tlett (3) xhur mid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni moghtija lill-inkwilin kif jirrizulta mill-anness dokument senjatament f'subartikolu (iv) – Payment & Duration;*

3. *Illi l-intimat gie nformat li l-lokatrici kellha x-xewqa li tittermina l-istess kirja sew bil-mezzi telefonici u mbaghad bil-miktub kif jirrizulta mill-anness dokument immarkt bhala Dok. B u datat id-disgha u ghoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgha [29.03.2024];*

4. *Illi sabiex tissodisfa r-rekwiziti tal-artikolu 9(1) tal-Kapitolu 604 tal-Ligijiet ta' Malta il-lokatrici baghtet tinforma lill-inkwilin mill-gdid bl-intenzjoni taghha li tittermina, ittra registrata datata nhar il-hdax ta' April tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin [11.04.2024], kopja annessa bhala Dok. C, liema ittra mbaghad giet ukoll mghoddija lill-Awtorita` tad-Djar f'Malta nhar it-tnax ta' April tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin [12.04.2024] – Dok. C2;*

5. *Illi minkejja dawn l-intimazzjonijiet kollha l-inkwilin ghadu sa llum jirrisjedi fl-istess fond, bla titolu validu fil-ligi;*

6. *Illi filwaqt li l-kirja skadiet u giet itterminata fl-ahhar tax-xahar ta' Awwissu tas-sena kurrenti, dan il-Bord ghandu jistabilixxi kumpens*

xieraq li ghandu jithallas mill-inkwilin ghall-perjodu li ser ikun iqatta` fil-fond bla kirja valida fil-ligi;

7. *Illi ghalhekk tghid u tahlef ir-rikorrenti illi l-intimat mghandux titolu validu fuq il-fond koncess lilu u li mghandux difiza li tiswa` xi jressaq kontra dan ir-rikors mahluf taghha;*

8. *Illi in oltre r-rikorrenti qieghda wkoll tannetti dikjarazzjoni ta' fatti mahlufa minnha, u minn binha Jonathan Grixi, kif irid l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, immarkati bhala Dok. D u Dok. D2;*

Ghaldaqstant l-esponenti titlob reverentement illi dan il-Bord;

i. *Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ghall-ghanijiet li jrid l-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

ii. *Jordna l-izgumbrament immedjat tal-intimat mill-fond precedentement koncess lilu u li jinsab gewwa 37/8, Triq Howard, Ta' Sliema, stante l-iskandenza tat-terminu lokatizju koncess lilu bis-sahha tal-iskrittura tas-sitta u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin [26.07.2021];*

iii. *Jillikwida, u konsegwentement jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti kwalunkwe arretrati dovuti u li ser jirrizultaw sija in konnessjoni mal-uzu tal-utilitajiet fl-istess fond u kif ukoll hlas*

dovut ghall-okkupazjoni tal-fond mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja, sad-data tal-eventwali zgumbrament effettiv;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-28 ta' Ottubru 2024[2].

Ra li kien hemm diversi seduti meħtieġa sabiex tiġi konkluża l-proċedura ta' notifika tal-intimat, liema proċedura kellha sseħħ bl-affissjoni u pubblikazzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn deher difensur għall-intimat li ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u seħħet trattazzjoni dwar it-talba għad-dispensa tas-smiegħ[4]. Fl-istess seduta r-rikorrenti rtiraw dik il-parti tat-tielet talba konċernanti ħlas tas-servizz tal-provvista ta' dawl u ilma[5].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[6]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[7].

---

[2] A fol 24 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jibda a fol 42 tal-proċess.
[4] Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat. Din tibda a fol 50 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 49 tal-proċess.
[6] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[7] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Illi għal dan il-Bord, l-intimat ma seħħilux juri li għandu eċċezzjonijiet validi x'jagħti kontra l-azzjoni magħmula mir-rikorrenti.

Illi dwar il-fatt li l-intimat jisħaq li l-proċedura ta' notifika ma ġietx segwita sew, dan huwa ormai sorvolat bil-fatt li d-difensur tiegħu ressaq in-nota msemmija hawn fuq. Bl-għażla tal-intimat li jressaq n-nota, il-kritika tiegħu lejn il-modalitá tan-notifika hija issa irrelevanti[8]. Biex ikun ingħad kollox, il-Bord ma jsibx xejn irregolari fil-proċedura utilizzata għaliex l-awtorizzazzjoni tal-affissjoni u pubblikazzjoni[9] ngħatat wara diversi tentattivi negattivi, anke wara l-ħin legali[10].

Illi l-intimat jgħid ukoll li n-notifika tat-terminazzjoni ma saritx sew. L-intimat però dehrlu li ma kellux jissostanzja din l-allegazzjoni[11], tant li lanqas deher għas-seduta tal-lum. Mill-atti ma jirriżulta xejn irregolari bil-mod kif mexxew ir-rikorrenti, anke meta wieħed jaqra sew dak li jrid l-artikolu 9 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[8] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella vs Kummissarju tal-Artijiet *et*,** (App Ċiv Nru: 589/1994) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-13 ta' Lulju 2001 fejn intqal hekk: *"Filwaqt illi l-interpretazzjoni ġusta tal-liġi kif definita f'ġudikati ta' din il-Qorti kienet fis-sens illi l-att promotur tal-appell kellu jiġi notifikat lill-appellat personalment u li l-liġi kienet hekk teżiġi proprju biex tassigura li l-parti ċitata titqiegħed personalment f'posizzjoni li tirrispondi għall-att promotur ta' ġudizzju quddiem Qorti oħra (artikolu 144 tal-Kap. 12), ma kien hemm l-ebda dubbju li n-notifika tal-atti kienet biss mezz biex tassigura li l-parti ċitata tkun konsapevoli tal-proċeduri kontra tagħha u titqiegħed f'posizzjoni li tiddefendi ruħha. Jekk mill-atti jkun jirriżulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skond il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu isir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti tuħha b'notifika bl-atti."* Bl-istess mod, propju waqt proċeduri sommarji speċjali, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Bartolo Properties Limited (C 10767) vs Angelo Pappalardo (AX5369732),** (App Ċiv Nru: 229/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2022. Huwa t'interess ukoll dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Wilfrid Debattista *et* vs Il-Kummissarju tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 15/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-2 ta' Marzu 2018.

[9] Ara verbal tas-6 ta' Diċembru 2024.

[10] Ara *a tergo* tal' fol 27.

[11] M'għandux jintesa li skond l-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat jista' juri li għandu difiżi validi anke bix-xhieda ġuramentata tiegħu.

Illi l-intimat jgħid ukoll li bil-fatt li huwa ħallas xi kontijiet tad-dawl u ilma wara li seħħet it-terminazzjoni tal-kirja, dan għandu jfisser li kien hemm tiġdid taċitu. Dan l-argument huwa wkoll żbaljat. Il-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri iġib id-data tas-26 ta' Lulju 2021. Dan ifisser, li skond l-artikolu 1536(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, it-tiġdid taċitu m'huwiex permess.

Illi finalment il-Bord jissenjala li għalih huwa inaċċettabbli li l-intimat għażel li ma jirreġistrax dehra għas-seduta tal-lum. Tassew, qari tajjeb tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta juri biċ-ċar li (għad-differenza tal-artikoli 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[12]) l-ħtieġa tal-presenza tal-intimat personalment hija waħda indispensabbli, anke jekk ikun ressaq nota qabel is-seduta. L-intimat ma wera l-ebda ġustifikazzjoni għan-nuqqas tiegħu llum u ċertament il-fatt li kien impenjat fuq ix-xogħol[13] m'hijiex skuża tajba. Kien inutli wkoll li deher avukat jirrappreżentah, għaliex il-liġi tirrikjedi l-presenza tal-intimat stess[14].

[12] F'dan is-sens terġa ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Bartolo Properties Limited (C 10767) vs Angelo Pappalardo (AX5369732),** (App Ċiv Nru: 229/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2022 fejn propju waqt dibattitu dwar aggravju rigwardanti dan l-istess punt, dik il-Qorti tenniet hekk: *"Il-Qorti tikkondividi l-fehma tas-soċjetà appellata, u tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 16A(5) tal-Kap. 69 huma tassew ċari u inekwivoċi, tant li ma jirrikjedu l-ebda interpretazzjoni. Tgħid li bla dubju ta' xejn, il-preżenza tal-intimat hija meħtieġa quddiem il-Bord meta jitressaq quddiemu rikors ġuramentat b'talba sabiex jgħaddi għal deċiżjoni tat-talba tiegħu bid-dispensa tas-smigħ. Mhux biżżejjed li jidher l-avukat difensur tiegħu, u lanqas li dan jiddikjara li huwa għandu mandat mingħand il-klijent tiegħu, bħal ma ġara fil-każ odjern, mingħajr prova ċara ta' dak il-mandat. Għalhekk il-Bord hawn ukoll mexa skont dak li tipprovdi għalih il-liġi tal-proċedura."*.

[13] Ara dak dikjarat mill-avukat tiegħu fis-seduta tal-lum.

[14] F'dan is-sens, fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Fracht Malta Malta Limited vs Mohamed Madkour,** (App Ċiv Nru: 320/17/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Jannar 2022. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Orazio Cassar Laudi vs Thomas Thomas**, (Rik Nru: 484/2024) mogħtija minn dan il-Bord kif impoġġi nhar it-28 ta' Marzu 2025 (mhux appellata).

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita, inkluż id-dikjarazzjonijiet ġuramentati tar-rikorrenti, il-Bord isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[15] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jilqa' l-parti rimanenti tat-tielet talba u b'hekk jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' għaxart elef u tmien mitt Ewro (€10,800) rappreżentanti ħlas għall-okkupazzjoni illegali tiegħu fil-fond, maħduma fuq ir-rata' ta' kera skond il-kuntratt relattiv[16] minn Awwissu 2024 sad-data tal-lum[17], bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[18] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[19].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[15] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.
[16] Fl-ammont ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) fix-xahar.
[17] Disa' xhur.
[18] Għaliex dan qiegħed jiġi likwidat bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni.
[19] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur