BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 6 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 155/2025
Nru fuq il-Lista: 13

Robert Borg (K.I. 0311373M)

vs

Shawn Risiott (K.I. 22977M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fis-7 ta' Mejju 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Permezz ta' kuntratt ta' kera l-esponenti kera lill-intimat il-fondi:*

   (a) appartament 2.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Msida;
   (b) appartament 3.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Msida; u
   (c) flat 1, blokk B, "Santa Maria Apartments", Triq in-Nafra, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*għal perjodu ta' erba' (4) snin li bdew jiddekorru mill-1 ta' Ġunju, 2023 bil-kera u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kontenuti f'dak il-kuntratt, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "***Dok. A***";*

2. *L-intimat mhuwiex iħallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fil-ħin billi minflok ma jħallas skond dak illi obbliga ruħu, huwa għadda pagamenti parzjali lill-esponenti u fil-preżent huwa għandu jħallas lill-esponenti s-somma kumplessiva ta' ħmistax-il elf tlett mija u tmienja u sebgħin Euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€15,378.28) rappreżentanti dawn:*

   - *għaxart'elef u tlett mitt Euro (€10,300) rappreżentanti arretrati ta' kera ta' flat 1, Block B, "Santa Maria Apartments", Triq in-Nafra, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar;*
   - *ħames mitt Euro (€500) rappreżentanti arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' flat 1, Block B, "Santa Maria Apartments", Triq in-Nafra, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar;*
   - *elf u mitejn Euro (€1,200) rappreżentanti arretrati ta' kera ta' flat 2.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*
   - *elf mija u wieħed u tletin Euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€1,131.51) rappreżentanti arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' flat 2.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*
   - *elf u mitejn Euro (€1,200) rappreżentanti arretrati ta' kera ta' flat 3.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*
   - *elf u sitta u erbgħin Euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€1,046.77) rappreżentanti arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' flat 3.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida.*

3. *Minkejja interpellat bonarjament kemm-il darba, l-intimat baqa' inadempjenti u għalhekk l-esponenti ma kellu l-ebda triq ħlief illi jittermina l-kuntratt hawn fuq imsemmi ai termini tal-klawżola 15 ta' l-istess kuntratt u tal-liġi u dan bl-ittra ufficjali li l-esponenti ippreżenta kontra l-intimat fit-22 ta' April, 2025 bin-numru 1803/2025, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "***Dok. B***";*

4. *Għalhekk kellha issir din il-kawża;*

5. *L-esponenti jaf dawn il-fatti personalment u safejn jaf huwa, l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talbiet tiegħu;*

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid l-intimat għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qiegħed hawn jitlob illi dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

1. *Jiddeċiedi l-kawża skond it-talba bid-dispensa tas-smiegħ ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt ta' kera minħabba l-inadempjenza ta' l-intimat li jonora l-obbligi kuntrattwali tiegħu ossija għar-raġunijiet fuq premessi, jawtorizza lill-esponenti jieħu lura l-pussess tal-fondi appartament 2.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Msida, appartament 3.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Msida; u flat 1, blokk B, "Santa Maria Apartments", Triq in-Nafra, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar u konsegwentament jordna l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-imsemmija fondi u dan entru terminu qasir u perentorju*

illi jiġi lilu prefiss minn dan l-Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi;

3. *Jiddikjara lill-intimat debitur ta' l-esponenti fl-ammont ta' ħmistax-il elf tlett mija u tmienja u sebgħin Euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€15,378.28) rappreżentanti dawn:*

- *għaxart'elef u tlett mitt Euro (€10,300) rappreżentanti arretrati ta' kera ta' flat 1, Block B, "Santa Maria Apartments", Triq in-Nafra, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar;*
- *ħames mitt Euro (€500) rappreżentanti arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' flat 1, Block B, "Santa Maria Apartments", Triq in-Nafra, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar;*
- *elf u mitejn Euro (€1,200) rappreżentanti arretrati ta' kera ta' flat 2.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*
- *elf mija u wieħed u tletin Euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€1,131.51) rappreżentanti arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' flat 2.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*
- *elf u mitejn Euro (€1,200) rappreżentanti arretrati ta' kera ta' flat 3.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*
- *elf u sitta u erbgħin Euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€1,046.77) rappreżentanti arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' flat 3.2, "Ta' Barossa", Triq Clarence, Imsida;*

4. *Jordna u jikkundanna lill-intimat iħallas lill-esponenti l-istess ammonti imsemmija fit-talba preċedenti;*

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Mejju 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn il-Bord ordna l-isfilz tar-risposta ġuramentata tal-intimat għaliex din ġiet imressqa mingħajr awtorizzazzjoni[4], deher difensur għall-intimat (iżda mhux l-intimat personalment) u seħħet trattazzjoni dwar it-talba għad-dispensa tas-smiegħ.

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[5]. 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[6].

Illi 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[7]) l-

---

[2] A fol 21 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jibda a fol 25 tal-proċess.
[4] Din ġiet imressqa fit-30 ta' Mejju 2025.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[6] 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
[7] 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*

ħtieġa tal-presenza tal-intimat personalment hija waħda indispensabbli, u dan saħansitra anke jekk ikun ressaq nota qabel is-seduta. Fis-seduta tal-lum ġie dikjarat li l-intimat ma setax jattendi minħabba kwistjonijiet ta' xogħol[8]. Bid-dovut rispett, l-intimat kien ilu notifikat bl-atti ta' dawn il-proċeduri sa mit-13 ta' Mejju 2025[9]. Kien inutli wkoll li deher avukat[10], għaliex il-liġi tirrikjedi l-presenza tal-intimat stess[11].

Illi lil'hemm minn dan, il-Bord isib li l-intimat ma weriex li għandu *prima facie* eċċezzjonijiet validi. Huwa argumenta biss li l-effetti ta' dak il-kuntratt ġew superati bil-fatt li l-mara tar-rikorrenti daħlet f'xi kirjiet ma' terzi. Rispettosament, **jekk** hemm xi kirjiet **bejn u ma terzi**, dan m'għandu x'jaqsam xejn mal-kirja hawn diskussa u lanqas mal-ammonti dovuti.

---

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.".

[8] 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.".*

[9] Ara timbru *a tergo* ta' fol 24 tal-proċess.

[10] Huwa t'interess dak li ġie raġunat u deċiż, f'kawża kontra soċjeta, u ċioé is-sentenza fl-ismijiet **Fava Woodworks Ltd vs Carin Constructions Ltd,** (App Ċiv Nru: 753/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Jannar 2001.

[11] 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). Ara wkoll dak deċiż minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Approved Limited vs Joseph Camilleri,** (Rik Nru: 151/2020) mogħtija nhar il-21 ta' Jannar 2021 (mhux appellata).

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita, inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata ta’ Robert Borg, il-Bord isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[12] 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 jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-postijiet mertu ta’ dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta’ din is-sentenza.
3. Jilqa’ t-tielet u r-raba’ talba u b’hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont globali ta’ ħmistax-il elf, tlett mija u tmienja u sebgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€15,378.28ċ) bl-imgħax legali mis-7 ta’ Mejju 2025 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[13].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[12] 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.
[13] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.