BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 26 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 145/2025
Nru fuq il-Lista: 11

Jacqueline Grech (K.I. Nru.: 0680019L) u Henri Grech (K.I. Nru.: 0591658M)

vs

Alexander Gusev (K.I./Passport Nru.: 6283391), Viktoriya Guseva (K.I./Passport Nru.: 6283332) u Elizaveta Guseva (K.I./Passport Nru.:6283409)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-2 ta' Mejju 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien fi kwoti indaqs tal-fond li jgib l-indirizz 92, Flat 2 Hill Mansions, Telghet Birkirkara, St Julian's Malta, STJ 1144 (kopja tal-kuntratt ta' akkwist hawn annessa u mmarkata bhala DOK A).*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera li jgib id-data 30 ta' Ottubru 2023 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala DOK B) l-fond hu mikri lil l-intimati bil-kera ta' elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650) fix-xahar, (liema kera annwali tammonta ghall-dsatax -il elf u mitejn Ewro (€19,800) fis-sena) u ghaldaqstant il-kirja dahlet fis-sehh wara s-sena 2008. L-intimati gew sussegwentement notifikati li l-kirja pagabbli zdiedet ghal elf sitt mija u tmenin Ewro (€1,680) fix-xahar liema zieda kienet effettiva minn Frar tas-sena elfejn u hamsa u ghoxrin (2025) (Dok B1).*

3. *Illi l-intimati naqqsu mill jhallsu sitt (6) xhur kera u ghandhom arretrati ta' kera fl-ammount ta' disat elef disa' mija u disghin Ewro (€ 9, 990) rapprezentanti tlett xhur b'kirja ta' elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650) fix-xahar u tlett (3) xhur ohra b'kirja ta' elf sitt mija u tmenin Ewro (€1,680) fix-xahar dovuti lil l-esponenti u ghaldaqstant l-intimati, kif ukoll ben ikkonfermat mill-intimsti stess, kisru l-klawzola numru tnejn (2) tal-kuntratt tal-kirja vigenti bejn il-partijiet, permezz ta' liema l-intimati qablu li jekk huma jdumu ma jhallsu l-kera ghal aktar minn gimgha (sebghat (7) ijiem), r-rikorrenti jkollhom id-dritt li jitterminaw il-kirja b'mod immedjat. In effetti, l-klawzola numru tnejn (2) tal-kuntratt tal-kirja vigenti bejn il-partijiet tghid hekk:*

   ".... If the tenant fails to pay the rent by one week the landlord has the right to terminate the contract immediately."

4. *Illi l-intimati naqqsu ukoll milli jhallsu l-utilitajiet tad-dawl u ilma u l-mizata tal-condominium u ghandhom arretrati li jammontaw ghal elf u sitta u sittin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€1,066.43c)(liema ammont*

huwa bbazat fuq l-ahhar kont ta' l- 10 ta' Frar 2025) u ghal tlett mija u hamsin Ewro (€350) rispettivament.

5. *Illi l-intimati ressqu fuq il-kuntratt ta' kera b'ingann jew b'qerq stante li ma jahdmux u/jew stante li kienu jafu li m'ghandhomx sors ta' intrjtu u kienu gia jafu li ghandhom problema ta' kwistjonijiet ta' residenza f'Malta, tant li anki l-Oborabbli l-Qorti tal-Appell kkomfermat dan (kopja hawn annessa u mmarkata bhala DOK C1 u Dok C2).*

6. *Illi l-intimati m'ghandhom l-edba prova ta' dhul u allura ma jistghu qatt jhallsu l-kera, l-utilitajiet u l-mizata tal-Condominium.*

7. *Illi r-rikorrenti ppruvaw jifthiemu ma' l-intimati b'mod ragonevoli diversi drabi izda tali tentattivi ma rnexxewx (kopja hawn annessa u mmarkata bhala DOK D).*

8. *Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, l-intimati baqghu inadempjenti u baqghu jirrisjedu fil-fond b'mod klandestin abbazi ta' hafna skuzi u ragunijiet mhux relatati mar-relazzjoni legali pattwita bejn il-partijiet (kopja hawn annessa u mmarkata bhala DOK D).*

9. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jkunu emessi fil-pussess tal-proprjeta' taghom mill-gdid filwaqt li l-intimati ma jistghux jibqghu jistrihu fuq l-okkupazzjoni klandestina taghhom tal-fond.*

10. *Illi sa fejn jafu huma l-intimati m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet taghhom.*

11.Illi huma jafu b'dawn il-fatti personalment.

Jghidu ghaldaqstant l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikkjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. *Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza skont is-segwenti talbiet bid-dispensa ta' smiegh a tenur ta l-Artikolu 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Prevja dikjarazzjoni li l-intimati ddekadew mill-obbligi taghhom billi naqsu li jhallsu il-kera dovuta fir-rigward tal-kirja residenzjali tal-fond 92, Flat 2 Hill Mansions, Telghet Birkirkara, St Julian's Malta, STJ 1144, kif fuq premess, jiddikjara l-kirja msemmija terminata ai termini tal-kuntratt tal-kera bejn il-partijiet bl-effetti kollha fil-Ligi.*

3. *Jordna l-izgumbrament tal-intimati kollha mill-fond 92, Flat 2 Hill Mansions, Telghet Birkirkara, St Julian's Malta, STJ 1144 entro terminu qasir u perentorju jordna lill-intimati jroddu lura ic-cwievet tal-fond bil-pussess vakanti lill-esponenti konjugi Grech, b'dan illi jekk l-intimati jonqsu milli jirritornaw tali cwievet, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sabiex jisgassaw il-bieb tal-proprjeta' taghhom u jidblu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess.*

4. *Jordna l-hlas ta' dawk l-arretrati ta' pagamenti flimkien ma' l-imghaxijiet legali kollha dovuti lir-rikorrenti relatati ma' arretrati ta' kirjiet, l-utilitajiet tad-dawl u ilma u l-mizati tal-condominium.*

Ra d-digriet tiegħu tat-8 ta' Mejju 2025[2].

[2] A fol 106 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2025[3] meta l-Bord ordna li korrispondenza tal-intimati lid-Deputat Reġsitratur tiġi stampata u inserita fil-proċess. Dakinhar l-intimati ma dehrux u r-rikorrenti talbu żmien jirregolaw ruħhom. Il-Bord għamilha ċara li l-proċeduri kienu baqgħu ta' natura sommarja speċjali.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] meta l-intimati reġgħu ma dehrux. Fl-istess seduta r-rikorrenti ressqu nota ta' ċessjoni fir-rigward ta' dik il-parti tar-raba' talba konċernanti utilitajiet tad-dawl u ilma u l-ispejjeż tal-condominium[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].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimati (f'żewġ seduti) sabiex juru li għandhom difiża kienet fatali għalihom u rabtu l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimati la deheru għas-seduti u lanqas ressqu nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ħareġ ċar li

---

[3] A fol 110 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 110A u 110B tal-proċess.
[5] A fol 111 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.

kienu ben konsapevoli tal-proċeduri[8], għaliex għażlu li jagħmlu diversi akkużi fil-konfront tal-Bord u tal-appell tiegħu f'korrispondenza elettronika mal-amministrazzjoni tal-Qorti (u mad-deputat tal-Bord)[9], iżda mhux li jittentaw jiddefendu din l-azzjoni.

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[10]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[11].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni rimanenti tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.

---

[8] *A tergo* ta' fol 109 tal-proċess.

[9] Dawn jinsabu minn fol 112 tal-proċess il-quddiem.

[10] Parti għandha dejjem diliġentement tieħu ħsieb il-kawża tagħha. Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Cuschieri *et* vs is-Soċjetá Allwares Limited *et* ,**(Rik Nru: 1143/2017/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2022 u ċioé *" Fuq kollox, l-għaqal tal-parti li tieħu ħsieb ħwejjiġha fil-proċeduri li tkun ressqet quddiem qorti jitlob li dik il-parti, u l-avukat li tkun ħatret, jaraw li ma jagħmlu xejn li jista' jitqies bħala traskuraġni fit-tħaris tal-interessi tagħhom u tad-dispożizzjonijiet tal-liġi proċedurali."* F'dan is-sens ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cauchi *et* vs Kontrollur tad-Dwana,** (Rik Nru: 965/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2015 fejn ingħad li *"huwa palezi li l-partijiet f'kawza ghandhom l-obbligu li jsegwu l-kawza b'mod diligenti u li jattendu ghall-udjenza fid-data u fil-hin indikat fl-udjenza precedenti sabiex jinformaw ruhhom dwar dak li jkun qed isir fl-udjenza u dak li jkun qed jigri fil-kawza."* Preċedentement, f'digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Mary Zammit vs Paul Camilleri Paul *pro et noe*,** (Ċit Nru: 1268/2007) il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili bi provvediment tas-16 ta' Marzu 2012 kienet fakkret hekk: *"parti ghandha l-oneru li kull tant zmien tivverifika mill-atti x'ordnijiet ikunu qeghdin jinghataw mill-qorti in camera b'riferenza ghall-kawza."*

[11] *"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.

2. Jilqa' t-tieni talba.
3. Jilqa' t-tielet talba limitatament u jordna li l-intimati jiżgombraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza, iżda jastjeni milli jqis dik il-parti tat-talba li trid l-awtorizzazzjoni minn issa għal-isgass u bidla fis-serratura tal-fond billi dik hija materja li tikkonċerna l-eventwali eżekuzzjoni ta' din is-sentenza, f'każ ta' mandat ta' żgumbrament.
4. Jilqa' l-parti rimanenti tar-raba' talba u jordna li l-intimati iħallsu lir-rikorrenti l-ammont globali ta' tlettax-il elf, mitejn u sittin Ewro (€13,260) rappreżentanti disat elef u disa' mitt Ewro (€9,900) arretrati ta' kera ta' sitt xhur qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri[12] u l-ammont rimanenti ta' tlett elef, tlett mija u sittin Ewro (€3,360) rappreżentanti arretrati ta' kirjiet ta' Mejju u Ġunju 2025[13], bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' €9,900 mit-2 ta' Mejju 2025[14] sad-data tal-pagament effettiv u bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' €3,360 mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimati[15].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[12] Bl-ammont ta' €1650 kull xahar għal tlett xhur u €1680 fix-xahar għal tlett xhur oħra.
[13] Bir-rata ta' €1,680 kull xahar.
[14] Data tal-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.
[15] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.