BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 451/22JG
Nru fuq il-Lista: 29

Sean Zammit (K.I. Nru: 0544686M)

vs

Beverly Jane Denton (K.I. Nru: 0150990A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Mejju 2022 flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' skrittura ta' kera datata 27 ta' Lulju 2021, l-esponenti kkonċeda lill-intimata b'titolu ta' kera, il-ħanut, mingħajr numru uffiċjali, imma mhux uffiċjalment immarkat numru tlieta (3), preżentement bl-isem 'Spencer Fruit and Veg', ġewwa Triq l-*

Għasafar, il-Ħamrun, għal perjodu ta' ħames (5) snin b'effett mill-1 ta' Awissu 2021, u dan kif jirriżulta mill-annessa skrittura ta' kera mmarkata bħala Dok. SZ 1;

2. *Illi ai termini ta' l-iskrittura ta' kera, għall-ewwel sena ta' din il-kirja, l-intimata obbligat ruħha illi tħallas is-somma ta' mitejn u ħamsin ewro (€250.00) bħala kera fix-xahar eskluz VAT, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;*

3. *Illi l-intimata waqfet milli tħallas l-ammont ta' kera hekk stipulat għax-xhur ta' Frar 2022 u Marzu 2022, u dan mingħajr ebda preavviż, u għalhekk għanda tagħti lill-esponenti s-somma ta' ħames mitt ewro (€500.00) rappreżentanti l-arretrati ta' kera dovuta għal dan il-perjodu;*

4. *Illi in oltre, l-intimata, għal ħabta ta' April 2022, arbitrarjament, unilateralment u mingħajr ebda raġuni valida jew avviż ta' terminazzjoni skond il-klawżoli ta' l-istess skrittura ta' kera, abbandunat il-fond mikri u ħalliet iċ-ċwievet tal-fond fil-post, u konsegwentement itterminat tali kera;*

5. *Illi ai termini ta' klawżola 8.3 ta' l-iskrittura ta' kera fuq imsemmija, l-intimata setgħet tittermina tali skrittura ta' kera, qabel it-terminu tagħha, "provided that a three month prior notification is given to the Lessor. However the Lessee shall be ebound nonetheless to pay the rent for the whole year and therefore such early termination comes into effect at the end of July of that particular year.";*

6. *Illi għalhekk l-intimata għandha tħallas is-somma ta' elf ewro (€1000) rappreżentanti l-ammont ta' kera dovuta kkalkolata minn April 2022, u ċioe minn meta abbandunat il-fond bil-mod fuq spjegat, u effettivament itterminat il-kirja viġenti, sa Lulju 2022, b'effett tal-klawżola appena ċitata;*

7. *Illi, oltre dan, l-intimata hija ukoll moruża fil-ħlas tas-somma ta' erbgħa u tmenin ewro u sitta u tmenin ċenteżmi (€84.86) ammont rappreżentanti l-konsum ta' dawl u ilma fil-proprjeta' mikrija għal perjodu ta' bejn Frar 2022 u April 2022, hekk kif jirriżulta mill-anness*

kont maħruġ mill-ARMS Limited, mmarkat bħala Dok. SZ 2, u li skond l-iskrittura ta' kera, l-intimata kienet obbligiata illi tħallas;

8. *Illi l-intimata ġiet interpellata sabiex tħallas l-ammonti dovuti kif fuq spjegati, iżda din baqgħet inadempjenti u ma effettwat l-ebda pagament;*

9. *Illi l-esponenti huwa a diretta konoxxenza ta' dawn il-fatti;*

10. *Illli għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu:

a. *Jiddikkjara illi l-intimata hija debitriċi ta' l-esponenti fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) rappreżentanti l-arretrati ta' kera għax-xhur ta' Frar 2022 u Marzu 2022;*

b. *Jiddikkjara illi l-intimata hija debitriċi ta' l-esponenti fl-ammont ta' elf ewro (€1000), rappreżentanti l-ħlas ta' kera għax-xhur rimanenti tas-sena, in kwantu ta' notice period, ai termini tal-klawżola 8.3 ta' l-iskrittura ta' kera;*

c. *Jiddikkjara illi l-intimata hija debitriċi ta' l-esponenti fl-ammont ta' erbgħa u tmenin ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€84.86) rappreżentanti l-konsum ta' dawl u ilma fil-proprjeta' mikrija, għal perjodu ta' Frar 2022 sa April 2022;*

d. *Jikkundanna lill-intimata tħallas lill-esponenti s-somma totali ta' elf, ħames mija u erbgħa u tmenin ewro u sitta u tmenin ċenteżmi (€1584.86).*

Bl-ispejjeż, u bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimata li minn issa hija nġunta in subizzjoni, u b'riżerva għall kull azzjoni għad-danni u ammonti ulterjuri skond l-iskrittura ta' kera fuq imsemmija.

Ra li l-konvenuta debitatment notifikata[1] naqset milli tħejji d-difiża tagħha bil-miktub u li tirreġistra dehera waħda f'dawn il-proċeduri.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[2].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

Sema' x-xhieda tar-rikorrent[4] u ra li dakinhar il-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ikkkunsidra

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimata, għad li ġiet debitament notifikata, naqset milli tippreżenta risposta formali u li tidher quddiem dan il-Bord. Ma tistax tkun skużanti li l-ewwel seduta ġiet differita (għar-raġuni amministrattiva kif indikat f'dak il-verbal), għaliex kien l-obbligu tal-intimata li ssegwi x'kien qiegħed jsir fil-kawża li saret kontriha[5]. Tassew, ma kien hemm

[1] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.
[2] A fol 53 tal-proċess.
[3] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[4] Magħmula waqt is-seduta tas-26 ta' Mejju 2023. Xhieda relattiva tibda a fol 61 tal-proċess.
[5] F'dan is-sens 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

xejn x'jimpedixxi lill-intimata li tħejji r-risposta tagħha fl-atti ta' dawn il-proċeduri.

Illi għalhekk l-intimata naqset milli ssegwi dak li jrid l-artikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-karenza u passivitá tagħha f'dan il-proċediment ġudizzjarju ma jistgħux ikunu wisq t'għajnuna għaliha. Wara kollox, min jorqod fuq il-jeddijiet u rimedji li tipprovdi l-liġi ma jistax imbagħad isib wens minn awtorità ġudizzjarja, 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 tal-intimata[7]. Għalhekk għamel sew ir-rikorrent li spjega b'mod aktar dettaljat, u bil-ġurament, il-bażi tal-azzjoni tiegħu u d-dokumenti ppreżentati.

Illi mix-xhieda tar-rikorrent jirriżulta b'mod ċar lit-talbiet kollha tiegħu għandhom jiġi milqugħa għaliex huma sorretti bi provi tajbin, suffiċjenti u bl-ebda mod imxekkla.

---

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."*

[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-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqtá din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tar-rikorrent fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) rappreżentanti l-arretrati ta' kera għax-xhur ta' Frar 2022 u Marzu 2022.
2) Jilqá t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tar-rikorrent fl-ammont ta' elf ewro (€1000) rappreżentanti l-ħlas ta' kera għax-xhur rimanenti tas-sena ai termini tal-klawżola 8.3 tal-iskrittura ta' kera.
3) Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tar-rikorrent fl-ammont ta' erbgħa u tmenin ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€84.86ċ) rappreżentanti l-konsum ta' dawl u ilma għall-perjodu bejn Frar 2022 u April 2022.
4) Jilqá r-raba' talba u b'hekk jikkundanna u jordna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrent l-ammont ta' elf, ħames mija, erbgħa u tmenin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€1584.86ċ) bl-imgħax legali mill-24 ta' Mejju 2022[8] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata[9].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[8] Data tal-preżentata tar-rikors promotur.
[9] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.