BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 442/23JG
Nru fuq il-Lista: 26

Alexander Maurice Falzon [K.I. 179654M]

vs

Joseph Cuschieri [K.I. 483864M]

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 28 ta' Awwissu 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi bi skrittura privata datata l-ewwel ta' Marzu tas-sena elfejn u ghoxrin (01/03/2020) l-esponent kera lill-intimat Joseph Cuschieri l-hanut sitwat fil-fond numru 106, Triq Santa Lucia, Valletta, ghall-perijodu ta' hames (5) snin b'effett mid-data ta' l-iskrittura, bil-kera annwali prezenti ta' €7,300*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss dovuta dik ta' l-1 ta' Settembru 2023 [Ara Dok. "B" hawn unit];

2. *Illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrent fl-ammont komplessiv ta' tlett elef, tlett mija u sitta u disghajn euro u sittin centezmi (€3,396.60c): in kwantu ghal sitt mija u tmien euro u erba u tletin centezmi (€608.34c) bhala bilanc ta' l-iskadenza tal-kera ta' l-ewwel ta' Marzu tas-sena elfejn u tliet u ghoxrin (01/03/2023) [Ara Dok. "C" hawn unit]; in kwantu ghal elf tmien mija u hamsa u ghoxrin euro (€1,825) rapprezentanti l-iskadenza tal-kera ta' l-ewwel ta' Gunju tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (01/06/2023) [Ara Dok. "D" hawn unit]; in kwantu ghal sebgha mija u sittax il-euro u sebgha u ghoxrin centezmi (€716.27c) bhala hlas tal-licenza tal-Malta Tourism Authority ghas-sena korrenti [Ara Dok. "E" hawn unit], u in kwantu ghal mitejn u sitta u erbghajn euro u disa u disghajn centezmi (€246.99c) bhala kont tad-dawl u ilma mill-hmistax ta' Gunju tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (15/06/2023) [Ara Dok. "F" hawn unit];*

3. *Illi r-rikorrenti interpella lill-intimat diversi drabi biex ihallas l-arretrati tal-kera dovuta nkluz b'ittra ufficjali ta' l-20 ta' Marzu 2023 [Ara Dok. "G" hawn unit];*

4. *Illi dan jintitola ghalhekk lill-esponent illi jitlob kundanna ghall-hlas ta' l-ammont dovut ghaliex l-intimat huwa moruz fil-kera u spejjez ohra;*

5. *Illi l-morozita' fil-pagament tal-kera u spejjez ohra tiggustifika tifforma bazi ghax-xoljiment tal-kirja "ipso iure";*

6. *Illi safejn jaf ir-rikorrent l-intimat ma ghandhux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tieghu;*

7. *Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u qed jikkonfermhom bil-gurament tieghu;*

8. *Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat u ghall-hlas ta' l-ammonti dovuta minnu;*

Ghaldaqstant l-esponent, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan il-Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta it-talbiet tar-rikorrent, l-imsemmi Bord ghandu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat huwa debitur tar-rikorrent fl-ammont komplessiv ta' €3,396.60c: in kwantu ghal €608.34c bhala bilanc tal-kera ghall-iskadenza ta' l-1 ta' Marzu 2023; in kwantu ghal €1,825 bhala kera ghall-iskadenza trimestrali kera ta' l-1 ta' Gunju 2023; in kwantu ghal €716.27c bhala hlas tal-licenzja tal-Malta Tourism Authority ghas-sena 2023; u in kwantu ghal €246.99c bhala hlas tal-konsum u meters tad-dawl u ilma;*

2. *Jikkundanna lill-intimat ihallas l-imsemmi ammont ta' €3,396.60c kif fuq spjiegat;*

3. *Prevja kull dikjarazzjoni opportuna minhabba inadempjienza kontrattwali jordna x-xoljiment 'ipso iure' tal-kirja tal-1 ta' Marzu 2020 u l-izgumbrament ta' l-intimat mill-imsemmi hanut fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jipprefeggilu, u taht dawk il-kundizzjonijiet li dan l-istess Bord jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi kollha tal-kaz.*

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-20 ta' Marzu 2023, tal-Mandat ta' Sekwestru prezentat kontestwalment, bl-imghaxijiet sad-data ta' l-effettiv pagament, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponent senjatament dik ta' danni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Settembru 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2023 fejn, l-intimat deher mhux assistit u ta' ruħu notifikat[3]. Dakinhar, wara l-i l-Bord infurmaħ li huwa fl-interess tiegħu li jinkariga avukat u li jmur fi ħdan l-uffiċju tal-għajnuna legali sabiex jiġi mqabbad avukat minn hemm. Il-kawża ġiet differita għal-istess skop għal-lum[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum, fejn l-intimat naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni.

Ra l-atti proċesswali kollha.

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] Billi l-intimat ta' ruħu b'notifikat waqt is-seduta, il-Bord għażel li juża dak li jrid l-artikolu 16A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimat sabiex juri li għandu difiża kien fatali għalih u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata, fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba. L-intimat la deher għas-seduta (wara li reġa' ingħata possibilità jagħmel hekk) u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[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

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha iqis li dak mitlub ġie sodisfaċentement ippruvat u għalhekk sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tlett elef, tlett mija u sitta u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€3,396.60ċ).

2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' tlett elef, tlett mija u sitta u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€3,396.60ċ) bl-imgħax mit-18 ta' Ottubru 2023[9].

---

[7] 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."*

[8] *"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.

[9] Data tan-notifika tal-azzjoni odjerna.

3. Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-ħanut sitwat fil-fond numru 106, Triq Santa Lucia, Valletta, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza, u jqis l-istess kirja *de quo agitur* terminata.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u dawk tal-ittra uffiċjali u mandat msemmija fir-rikors promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur