BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 504/23JG
Nru fuq il-Lista: 24

George (K.I. 378157M) u Helen (K.I. 661961M) konjuġi Bartolo

vs

Michael Spiteri Bailey fil-kwalita' tieghu ta' likwidatur tas-socjeta' European Insurance Group Ltd (C35708)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 9 ta' Ottubru 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' garaxx bl-isem "Iklin Garage" u li jinsab fi Triq San Mikiel Iklin fil-limiti ta' Hal-Lija*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi r-rikorrenti fl-1 ta' Jannar 2020, dahlu f'kuntratt ta'kera, ghall-kirja tal-imsemmi garaxx ma Brian Tonna fil-kwalita' li jokkupa dak iz-zmien u cjoe dak ta' likwidatur tas-socjeta' European Insurance Group Ltd, u dana bil-ghan illi dna jintuza ghall-skopijiet relatati mal-process ta' stralc tal-istess socjeta. Kopja tal-kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bħala **Dok. A**.*

3. *Illi skond l-istess ftehim, il-kera pagabbli kien stabbilit fl-ammont ta' tmintax 'l ewro (€18) kuljum pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

4. *Illi s-soċjetà intimata naqset milli tħallas il-kera dovuta minnha ghall-perjodu bejn il-25 ta' Settembru 2020 u s-6 ta' Ottubru 2023 ammontanti għal €19,926.00, u dan kif jidher mill-prospett hawn anness u mmarkat bħala **Dok. B**.*

5. *Illi apparti morosita f'numru ta' kirjiet kif spjegat hawn fuq is-socjeta' intimata naqset milli thallas ammont ta' kontijiet ghad-dawl u ilma fl-ammont globali ta' €807.48, u dan kif jidher mill-prospett hawn anness u mmarkat bħala **Dok. C.** kopja tal-kontijiet relattivi qed jigu hawn annessi w mmarkati bhala **Dok C1** sa **C23**.*

6. *Illi minkejja illi s-soċjetà intimata ġiet interpellata biex tissalda d-debitu tagħha, u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali illi ġiet intavolata nhar l-18 ta' Marzu 2022 hija xorta wahda baqghet inadempjenti (kopja tal-ittra u tar-riferta relattiva qed jigu hawn annessi u mmarkati rispettivament bħala **Dok.D1** u **Dok. D2**).*

7. *Illi permezz tal-istess ittra uffiċjali, l-esponenti kienu avżaw lis-socjeta' intimata illi l-istess ittra kellha isservi bħala avviz ta' terminazzjoni tal-kirja ai termini tal-artikolu 4 tal-istess kuntratt ta' kirja.*

8. *Illi, in oltre, is-soċjetà intimata mhux talli baqgħet ma saldatx dak dovut minnha bħala kera sa dak inhar tal-ittra ufficcjali izda talli naqset milli tħallas ukoll il-kera dovuta għax-xhur sussegwenti kif ukoll tal-konsum ta' dawl u ilma.*

9. *Illi l-esponenti intavolaw ittra ufficcjali ohra fis-16 ta' Jannar 2023 kontra s-socjeta' intimata li ghal darba ohra baqghet inadempjenti. (kopja tal-ittra u tar-riferta relattiva qed jigu hawn annessi u mmarkati rispettivament bħala* ***Dok.E1****.*

10. *Illi, għalhekk, sallum is-soċjetà intimata hija debitriċi tal-esponenti fl-ammont komplessiv ta' €20,733.48.*

11. *Illi d-debitu huwa wieħed ċert, likwidu u dovut, u fl-opinjoni tal-esponenti s-socjeta' intimata ma għandiex eċċezzjonijiet x'tagħti, u għalhekk il-kawża tista' tiġi deċiża abbażi tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

12. *Tgħid għalhekk il-kumpanija intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord:*

    (i) jaqta' u jiddeċiedi l-kawża abbażi tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69, u ċjoè bid-dispensa tas-smigħ;

    (ii) jiddikjara illi s-soċjetà intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' €20,733.48 rappreżentanti €19,926.00

arretrati ta' kera ghall-perjodu bejn il-25 ta' Settembru 2020 u is-6 ta' Ottubru 2023 u €807.48 arretrati ta' hlas ghall-konsum ta' dawl il-ilma, jew somma verjuri li għandha tiġi likwidata minn dan l-Onorabbli Bord, jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' periti nominandi;

(iii) tordna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata;

(iv) tiddikjara illi s-soċjetà intimata naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet tal-kirja, bin-nuqqas tal-ħlas tal-kera relattiva, tordna x-xoljiment tal-kera u konsegwentment tordna lis-soċjetà intimata sabiex tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi iffissat minn dan l-Onorabbli Bord,

kollox skond kif ġie dikjarat aktar 'il fuq u għar-raġunijiet premessi.

Bl-imgħax u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Marzu 2022 u tas-16 ta' Jannar 2023, kontra s-soċjetà konvenuta li minn issa tibqa' inġunta għas-subizzjoni tagħha.

B'riżerva għal kwalsiasi azzjoni illi l-esponenti tista' tintavola kontra is-socjeta' intimata għal kwalsiasi danni illi l-esponenti qed issofru u jistaw isofru.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Ottubru 2023[2].

---

[2] A fol 38 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn is-soċjetà intimata għażlet li tammetti t-talbiet kollha.

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[4]. 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[5].

Illi kif diġa ġie senjalat hawn fuq, is-soċjetà intimata għażlet li tammetti t-talbiet fil-konfront tagħha[6]. Huwa indubitat li ammissjoni bħal din hija aktar qawwija minn kull prova oħra għaliex "*confessio est probatio probatissima*"[7]. Għalhekk, f'każ fejn din isseħħ, idejn il-Qorti (f'dan il-każ il-Bord) ikunu marbuta u tkun tista' biss tilqa' t-talba[8]. Jiġi wkoll mfakkar li meta sseħħ ammissjoni, ġudikant

---

[3] Verbal relattiv jinsab a fol 42 tal-proċess.
[4] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[5] 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
[6] Rilevanti għalhekk dak li jrid l-artikolu 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[7] *La confessione é la superprova.* – Brocardo 940 *bis* – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 101.
[8] Fost diversi, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Justin Micallef Grimaud,** (Rik Maħluf Nru: 688/2021) u ċioé: *"Dan hu hekk għaliex, confessus pro iudicato est, qui quodammodo sua sententiae damnatur – li maqlub għall-Malti tfisser – li dak li jammetti waqt il-proċess jikkundanna lilu nnifsu u għalhekk jiġi li jiddetta s-sentenza tiegħu stess"*

għandu jgħaddi sabiex jilqa' dak mitlub iżda mhux li jiddikjara l-mertu tal-proċediment eżawrit[9].

Illi din l-ammissjoni saret mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni.

Illi għalhekk, in vista ta' dan, kif ukoll tar-riżultanzi hekk kif jemerġu mill-proċess sħiħ, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba, in vista tal-ammissjoni
2) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi s-soċjetà intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' għoxrin elf, seba' mija, tlieta u tletin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€20,733.48ċ).
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' għoxrin elf, seba' mija, tlieta u tletin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€20,733.48ċ) bl-imgħax mill-24 ta' Ottubru 2023[10].
4) Jilqa' ir-raba' talba u jiddikjara illi s-soċjetà intimata naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet tal-kirja minħabba n-nuqqas tal-ħlas tal-kera relattiva, u għalhekk jordna x-xoljiment tal-kera u konsegwentement jordna lis-soċjetà intimata sabiex tivvaka l-fond relattiv fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mil-lum.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u dawk tal-ittri uffiċjali msemmija fir-rikors promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata.

[9] *Vide* f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima vs Alfred Attard et**, (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020.
[10] Data tan-notifika tar-rikors promotur.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur