BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 428/23JG
Nru fuq il-Lista: 14

Emanuel Vella [K.I. 122553M]

vs

Christopher John Dorward [Passaport Germaniz C4YMCPX6T] u Colleen Michelle Sharp [Passaport Awstraljan PA8376573]

Il-Bord;

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

> *1. Illi l-intimati krew minghand ir-rikorrenti esponenti l-appartament numru 2, fil-blokk ta' apartamenti bl-isem "Scorpio", fi Triq Santa Marija, Mellieha in virtu u in forza ta' ftehim ta' kiri datat 4 ta' Awissu,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2022. Kopja ta' l-imsemmi ftehim qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument EV 1.

2. Illi skond klawsola 2 tal-imsemmi Ftehim ta' kiri, l-kirja kienet ghal tnax (12) il-xahar b'dan li din il-kirja setghet tiggedded jekk iz-zewg partijiet jilhqu ftehim mhux aktar tard minn xahar qabel l-gheluq tat-terminu tal-kirja.

3. Illi ftit xhur qabel l-gheluq tat-tieni tnax il-xahar tal-kirja meta ir-rikorrenti u sid l-appartament mikri mar biex jigbor il-kera, l-inkwilini qalulu li huma ma setghux ihallsu l-kera u ghalhekk ir-rikorrent qalilhom li jekk ma setghux ihallsu l-kera huma kellhom jizgumbraw u jivvakaw mill-appartament u jirritornaw ic-cwievet immedjatament u li ma kienx lest iggedded il-kirja ghal tnax il-xahar ohra.

4. Illi ghalkemm il-kirja issa skadiet l-intimati baqghu u qeghdin jokkupaw abuzivament u minghajr ebda jedd legali l-appartament li kien gie lilhom mikri u ghadhom qed hekk jokkupah sal-lum.

9. Illi ghalkemm gew interpellati sabiex jizgombraw mill-imsemmi appartament u jirrilaxxawh battal favur l-esponenti rikorrenti, l-intimati Christopher John Dorward u Collen Michelle Sharp baqghu inadempjenti.

10. Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi safejn jaf l-esponenti rikorrenti, l-intimati m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tieghu.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghogbu:

1) jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini – Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2) konsegwentement tordna lill-istess intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jizgombraw mill-appartament numru 2, fil-blokk ta' apartamenti bl-isem "Scorpio", fi Triq Santa Marija, Mellieha, li huma qeghdin jokkupaw abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u jirrilaxxawh liberu u vojt favur l-esponenti rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, kompetenti lill-esponenti rikorrenti skont il-ligi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Awwissu 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum, fejn l-intima naqsu milli jidhru u jipprovaw li għandhom difiża valida għal din l-azzjoni.

Ra l-atti proċesswali kollha.

[2] A fol 18 tal-proċess.

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[3]. 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[4].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimati sabiex juru li għandhom difiża kien fatali għalihom u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata, fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba. L-intimati la dehru għas-seduta u lanqas ressqu nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[5]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[6].

---

[3] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

[4] 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

[5] 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."*

[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.

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 b'hekk jiddeċiedi din l-azzjoni bid-dispensa tas-smigħ.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimati sabiex huma, jiżgombraw u jirrilaxxaw liberu u vojt il-fond bin-numru 2, fil-blokk t'appartamenti bl-isem "Scorpio", fi Triq Santa Marija, Mellieħa, u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur