BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 388/23JG
Nru fuq il-Lista: 37

Joseph (K.I. 1036244M) u Crocefissa (K.I. 548246M) konjuġi Vella

vs

Karl Azzopardi (K.I. 90770M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 11 ta' Lulju 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-Rikorrenti huma s-sidien tal-fond kummercjali bin- numru sitta (6), Triq il-Kurat Bezzina l-Mosta li ghadda ghand omm ir-rikorrent Joseph Vella per via succesionis in segwitu ghall-mewt t'ommu, li daparti taghha akkwistatu permezz tal-kuntratt ta' divizjoni datat 10 ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor John Micallef Trigona (Dok. 'A');

2. *Illi permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Jannar 2022 (Dok. B) l-imsemmi fond gie mikri lill-Intimat ghall-perjodu ta' sena wahda di fermo u s-sussegwenti erbgha snin di rispetto;*

3. *Illi wara ftit xhur, l-Intimat beda jkun moruz fil-pagamenti tal-kera kif ukoll beda jigi nnutat li l-fond kien qieghed jinzamm maghluq.*

4. *Illi minkejja diversi interpellanzi da parti tar-rikorrenti inkluz permezz ta' ittra gudizzjarja datata l-ewwel ta' Frar 2023 sabiex jivvaka l-fond minhabba li kien moruz f'diversi pagamenti u ghaliex bidel id-destinazzjoni tal-fond billi ma kienx qieghed juzah, l-Intimat baqa' inadempjenti.*

5. *Illi wara l-imsemmija ittra ufficjali, l-Intimat kien effetwa xi pagamenti izda llum rega qieghed moruz fi 3 pagamenti.*

6. *Illi l-ahhar pagament illi ghamel l-Intimat kien fix-xahar ta' April 2023, u ghalhekk l-iskadenzi ta' Mejju, Gunju u Lulju ta' 2023 baqghu mhux imhallsa fl-ammont ta' erba mitt Euro fix-xahar. Dan oltre l-fatt li meta hallas l-ahhar f'April 2023 huwa kien hallas Eur 1800, ghal sitt xhur meta skont il-kuntratt f' Marzu 2023 il-kera kellha tkun ta' erba mija fix-xahar, u ghalhekk ghax-xhur ta' Marzu u April jonqsu jhallas mitt Euro fix-xahar ohra. B'kollox sal-lum l-Intimat qieghed moruz fl-ammont ta' Eur1400.00*

7. *Illi tali morozita' skont l-klawzola numru 16 tal-iskrittura lokatizja, tintitola lir-rikorrenti li jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond minghand l-Intimat*

8. *Illi jirrizulta wkoll illi l-Intimat mhux juza dan il-fond u ilu ma juzah ix-xhur, u ghalhekk huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond imsemmi peress li qed izzommu maghluq meta dan gie mikri ghal skopijiet kummercjali;*

9. *Illi r-Rikorrenti kellhom iressqu din il-kawza billi l-Intimat baqa' inadempjenti;*

10. *Illi ghalhekk l-Intimat fil-kawza odjerna m'ghandu l-ebda linja difensjonali x'jaghti in kontro-trattazzjoni ghat-talba tar-Rikorrenti u b'hekk jezistu c-cirkostanzi kollha ikkontemplati fl-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta halli din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;*

Ghaldaqstant ir-Rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu;

1. *Jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tal-Intimat minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;*

2. *Tordna l-izgumbrament tal-Intimat mill-fond kummercjali bl-indirizz 6, Triq il-Kurat Bezzina, il-Mosta.*

3. *Tordna lill-Intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf u erba mitt Euro (Eur 1,400) rapprezentanti l-kirjiet ghax-xhur ta' Mejju, Gunju u Lulju 2023 u bilanc ta' mitt Euro ghax-xhur ta' Marzu u April 2023.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-Intimat inkluz tal-ittra ufficjali datata 1 ta' Frar 2023 u bl-ingunzjoni tal-Intimat minn issa ghas-subizzjoni.

B'riserva minn issa ghall-azzjoni ulterjuri in linea ta' danni fil-konfront tal-Intimat ghall-okkupazzjoni illegali tieghu u ghad-danni subiti mir-Rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Lulju 2023[2].

Ra li l-intimat ġie notifikat bl-atti ta' dan il-proċediment[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum, fejn l-intimat naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni. Fl-istess seduta, l-avukat tar-rikorrenti rrinunzja għat-talba konċernanti l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur.

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 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 u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[2] A fol 39 tal-proċess.
[3] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Nota relattiva tinsab a fol 50 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

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[6]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[7].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit tar-rikorrenti u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa fl-intier tagħha.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond kummerċjali bl-indirizz 6, Triq il-Kurat Bezzina, Mosta u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

---

[6] 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."*

[7] *"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.

3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elf u erba' mitt Ewro (€1,400) rappreżentanti arretrati ta' kera kif imfisser fir-rikors promotur, bl-imgħax legali mill-11 ta' Lulju 2023[8] sad-data tal-pagament effettiv.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[8] Data tal-preżentata tal-kawża odjerna.