BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 7 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 330/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Maria Galea (K.I. 0159288M) u Christopher Galea (K.I. 11483M)

vs

Justin Haber (K.I. 278281M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Ġunju 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata ta' lokazzjoni iddatata t-28 ta' Diċembru 2020, ir-rikorrenti Maria Galea, tat, b'titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin u cioe' l-intimat, li bl-istess titolu ta' lokazzjoni aċċetta li jikri l-ħanut bl-istem 'Just Water' bla numru, fi Triq Tumas Fenech, Birkirkara, inklużi miegħu il-garaxx retropost, battal u 'tale quale' u fl-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

istat li jinsabu, u dan skond il-kundizzjonijiet imniżżlin fl-istess skrittura privata (kopja tal-iskrittura annessa u mmarkata bħala **Dok A***);*

2. *Illi r-rikorrenti illum hija infurmata li l-istess ħanut soġġett tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni bejn il-partijiet ddatata t-28 ta' Diċembru 2020, illum minflok l-istem 'Just Water' huwa msemmi 'Just Bubbles', u addizzjonalment, fejn qabel il-fond kien oriġinarjament bla numru, illum għandu n-numru uffiċjali 54;*
3. *Illi t-terminu tal-lokazzjoni skond l-istess skrittura privata kien imniżżel bħala dekorribbli mill-1 ta' Jannar 2021 u li jiskadi fit-31 ta' Diċembru 2036;*
4. *Illi fi klawżola 19 tal-istess skrittura privata ta' lokazzjoni, il-partijiet ftehmu illi: "Fl-eventwalita illi l-inkwilin jonqos illi jhallas il-kera dovuta entro t-terminu miftiehem u jibqa moruz fil-hlas tal-pagament sa zmien xahar min notifika lilu ta' ittra ufficjali li titolbu jirregolarizza ruhu mal-pagament, is-sid jkollha kull dritt li titlob it-terminazzjoni ta' dan il-kuntratt ta' kera u dana minghajr pregudizzju ghall-hlas ta' kull bilanc li jkun dovut flimkien mal-imghax"*
5. *Illi addizjonalment, fl-istess skrittura privata (klawzola 12), il-partijiet ftehmu illi, "Is-sidien qeghdin jawtorizzaw lill-inkwilin li jghaqqad flimkien dan il-fond in lokazzjoni mal-fond adjacenti bl-isem 'Just Water' bla numru fl-istess Triq u propjeta ta' Victianne Schembri, b'dan illi fit-terminazzjoni ta' dina l-lokazzjoni l-inkwilin jkun obbligat li ghas-spejjez tieghu jerga' jregga lura l-istruttura tal-hanut in lokazzjoni fl-istat li jinsab llum u dana billi jerga' jghallaq kwalsiazi (sic) fethiet fil-hitan li qed jkun awtorizzat jaghmel llum stess sabiex jniffed iz-zewg fondi imsemmija flimkien. Ghal kull buon fini qed jkun ukoll maqbul bejn il-komparenti partijiet illi kwalsiazi (sic) alterazzjonijiet strutturali ghandhom dejjem jsiru bil-permessi mehtiega mill-Awtorita' tal-Ippjanar u jkunu esegwiti taht id-direzzjoni*

ta' Perit Arkitett, bl-ispejjez kollha nkorsi jibqu (sic) dejjem akarigu tal-inkwilin";

6. *Illi bħala stat ta' fatt, sal-ġurnata tal-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf, skond il-ftehim bejn il-partijiet, l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' disa' t'elef mija u erbgħin Euro (€9,140) rappreżentanti:*
    a. *Kwantu għas-somma ta' elf tlett mija u sebgħin Ewro (€1,370) bilanċ ta' kera għall-fond "Just Water" (illum msemmi "Just Bubbles") għas-sena 2022; u*
    b. *Kwantu għas-somma ta' sitt t'elef ħames mija u sebgħin Euro (€6,570) kera dovuta għall-fond "Just Water" (illum msemmi "Just Bubbles") għas-sena 2023; u*
    c. *Kwantu għas-somma ta' elf u mitejn Euro (€1,200) kera dovuta għall-garaxx retropost għas-sena 2023;*
7. *Illi r-rikorrenti, għalkemm saru jafu li l-intimat kien mexa b'xogħlijiet sabiex issir fetħa bejn il-fond li kien mikri lilu u l-fond adjaċenti, qatt ma rċievu prova li tali xogħol kien sar bil-permessi meħtieġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar u taħt direzzjoni ta' Perit Arkitett, skond kif kien miftiehem;*
8. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bir-referenza 1163/2023 datata 14 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti għamlu referenza għall-iskrittura privata ta' lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi u l-garaxx retropost datata 28 ta' Diċembru 2020 u interpellaw lill-intimat sabiex sa żmien xahar min-notifika lilu ta' l-imsemmija ittra uffiċjali:-*
    a. *Iħallas is-somma ta' disa' t'elef mija u erbgħin Euro (€9,140) rappreżentanti kwantu għas-somma ta' elf tlett mija u sebgħin Ewro (€1,370) bilanċ ta' kera għall-fond "Just Water" għas-sena 2022, kwantu għas-somma ta' sitt t'elef ħames mija u*

sebgħin Euro (€6,570) kera dovuta għall-fond "Just Water" għas-sena 2023 u kwantu għas-somma ta' elf u mitejn Euro (€1,200) kera dovuta għall-garaxx retropost għas-sena 2023;

b. *Jipprovdi kopji tal-permessi jew approvazzjoni mill-Awtorita' tal-Ippjanar għall-ftuħ illi l-intimat kien għamel bejn il-font mikri u l-ħanut adjaċenti u konferma mingħand Perit Arkitett illi tali xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tiegħu jew tagħha;*

c. *Jipprovdi kopja tal-polza ta' assikurazzjoni u prova tal-ħlas tal-"premium" għat-terminu kurrenti tal-istess polza;*

U li f'każ li l-intimat ma jottemporax ruħu mat-talbiet tal-mittenti u jirregolarizza s-sitwazzjoni, kienu sejrin jieħdu passi ulterjuri kontra tiegħu skont il-liġi (kopja legali tal-ittra uffiċjali annessa u mmarkata bħala **Dok B***);*

9. *Illi l-intimat ġie notifikat bl-istess ittra uffiċjali 1163/2023 fl-21 ta' Marzu 2023 (ara riferta tal-istess ittra uffiċjali inkluża fil-kopja legali tal-ittra uffiċjali ġja annessa u mmarkata bħala* **Dok B***);*
10. *Illi l-intimat, sal-ġurnata tal-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf, baqa' inadempjenti;*
11. *Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u flimkien ma' dan ir-rikors maħluf, qieghdin jannettu affidavits li jinkludu fatti relatati mat-talbiet (annessi u mmarkati bħala* **Dok C** *u* **Dok D***);*

Għaldaqstant, premess is-suespost, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja li jagħti l-provvedimenti kollha opportuni, jogħġbu:

1. *Jordna, ai termini ta' klawżola 19 tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Diċembru 2020, illi l-istess skrittura ta' kera tiġi ddikjarata tterminata, peress illi l-intimat baqa' moruż fil-ħlas tal-pagament iktar minn xahar wara n-notifika lilu tal-ittra uffiċjali*

innumerata 1163/2023 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn intalab jirregolarizza ruħu mal-pagament;

2. *Jordna, għar-raġunijiet fuq premessi, lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond u cioe' il-ħanut bl-isem oriġinali 'Just Water' (illum 'Just Bubbles'), oriġinarjament bla numru, illum bin-numru uffiċjali 54, li jinsab fi Triq Tumas Fenech, Birkirkara, inklużi miegħu il-garaxx retropost, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat għandu jiżgumbra mill-istess fond, ineħħi dak kollu li huwa ħwejgu u jagħti lura c-cwievet u l-pussess battal tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mgħoddi lilu, u jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond imsemmi, u dan kollu ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Jiddikjara illi l-intimat huwa d-debitur tar-rikorrenti għas-somma ta' disa' t'elef mija u erbgħin Euro (€9,140) rappreżentanti kwantu għas-somma ta' elf tlett mija u sebgħin Ewro (€1,370) bilanċ ta' kera għall-fond "Just Water" (illum "Just Bubbles") għas-sena 2022, kwantu għas-somma ta' sitt t'elef ħames mija u sebgħin Euro (€6,570) kera dovuta għall-fond "Just Water" (illum "Just Bubbles") għas-sena 2023 u kwantu għas-somma ta' elf u mitejn Euro (€1,200) kera dovuta għall-garaxx retropost għas-sena 2023, u jiddikjara li l-istess somma hija dovuta mill-intimat lir-rikorrenti;*
4. *Jordna lill-intimat iħallas dan l-ammont kif mitlub lir-rikorrenti;*

Bl-imgħaxijiet legali fuq l-ammont dovut bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-ittra ufficjali bin-numru 1163/2023 u bl-ispejjeż, inklużi l-ispejjeż tal-imsemmija ittra uffiċjali u inklużi l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-istess ismijiet illi ġie ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors maħluf, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

B'riżerva tad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk relatati mal-eventwali talbiet għal kera u/jew ħlasijiet ulterjuri naxxenti mill-iskrittura privata tal-lokazzjoni datata t-28 ta' Diċembru 2020, u/jew danni, sad-data taċ-ċediment tal-fond mertu tal-proċedura odjerna.

Ra d-digriet tat-23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[3] fejn l-intimat ta' ruħu notifikat u ngħata żmien sabiex iħejji risposta formali.

Ra li mandakollu, l-intimat naqas milli jwieġeb għal din l-azzjoni u li jerġa jidher f'dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[4] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat, għad li ġie debitament notifikat, naqas milli jippreżenta risposta formali u li jidher quddiem dan il-Bord, (salv għall-ewwel udjenza).

---

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 28 tal-proċess.

Illi naturalment, dan in-nuqqas t'attivitá fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun t'għajnuna għall-intimat. 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*[5]. 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[6].

Illi mix-xhieda prodotta mir-rikorrenti, sorretta wkoll bid-dokumenti eżebiti, liema provi qatt ma ġew kontradetti, il-Bord isib li l-azzjoni tar-rikorrenti timmerita akkoljiment totali. Jirriżulta wkoll li seħħet interpellazzjoni qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri u b'hekk ġiet sodisfatta wkoll il-klawżola rigwardanti t-terminazzjoni tal-lokazzjoni skond l-iskrittura ta' bejn il-kontendenti[7].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Diċembru 2020 bħala terminata.

---

[5] *"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.

[6] 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."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015.

[7] Ara klawżola 11 a fol 9 tal-proċess.

2) Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-intimat sabiex jivvaka u jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ċioé' il-ħanut bl-isem oriġinali 'Just Water' (illum 'Just Bubbles'), oriġinarjament bla numru, illum bin-numru uffiċjali 54, li jinsab fi Triq Tumas Fenech, Birkirkara, inklużi miegħu il-garaxx retropost, u jordnalu jneħħi dak kollu li huwa ħwejġu u jagħti lura c-ċwievet u l-pussess battal tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mgħoddi lilu, u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza. Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond imsemmi, u dan kollu ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' disat elef, mija u erbgħin Ewro (€9,140) u dan bl-imgħax mill-21 ta' Marzu 2023[8] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1163/2023[9], iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru msemmi, jitħallsu mill-intimat.

---

[8] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali, li kienet għas-somma hawn mitluba, kif jidher *a tergo* ta fol 12 tal-proċess. Jgħodd hawnhekk dak li nqtal fis-sentenza fil-ismijiet **Iris Dalmas vs Ronnie German et,** (App Ċiv Nru: 524/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2005 u ċioé: *"Huwa fatt illi waqt li hu kontestat illi l-imghax ma kienx dovut fuq is-self mill-mument meta dan isir sakemm dan ikun il-ligi jew il-ftehim esigibbli, ma jfisserx illi ebda mghax ma kien ser ikun qatt dovut fuq dak l-istess self. Ghall-iskop tad-dekorriment ta' l-imghax hu mehtieg interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqieghed in mora. Jigifieri, "una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (Kollez. Vol. XVI P I p 84);"* Dan il-bran ġie utilizzat u mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Chetcuti vs Jeffrey Attard,** (Rik Ġur Nru: 543/21) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).

[9] Eżebita a foll 12 u 13 tal-proċess.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur