BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 30/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Pool Investments Co. Ltd (C62495)

vs

Alfea Scerri (K.I. 328384M) u Lee Michael Hegarty (K.I. 482897M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' Jannar 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti hi l-propretarja tal-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

2. *Illi l-proprjeta' msemmija giet mikrija mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati permezz ta' kuntratt datat l-erbgha (4) t'April 2019 (kopja hawn annessa bhala Dok. A) u dan ghal zmien hames (5) snin b'effett mid-29 t'April 2019 sat-30 t'April 2024 versu l-kera ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem;*

3. *Illi in oltre, s-socjeta' rikorrenti ffirmat ukoll kuntratt ta' kera mal-intimata Alfea Scerri (kopja hawn annessa bhala Dok. B) li hu relattiv ghall-mobbli kollha li jinsabu fil-fond hawn fuq imsemmi mikri lill-intimati, u dan versu l-kera ta' mitejn Ewro (€200) fix-xahar;*

4. *Illi ai termini tal-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt relattiv ghall-mobbli, l-istess kuntratt flimkien ma' dak hawn fuq imsemmi ffirmat miz-zewg intimati relattiv ghall-kirja tal-immobbli bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan, it-tnejn jiffurmaw il-ftehim ta' kera relattiv ghall-immobbli in kwistjoni u l-mobbli li jinsabu fih, filwaqt li ai termini tal-klawsola numru sebgha (7) ta' dan il-kuntratt ta' kera relattiv ghall-mobbli, l-intimata Alfea Scerri wahedha hi responsabbli ghall-hlas tal-kera relattiv ghall-mobbli;*

5. *Illi ghalhekk, il-kera shiha dovuta lis-socjeta' rikorrenti ghall-kirja tal-fond in kwistjoni fir-rigward kemm tal-mobbli u kif ukoll l-immobbli hi ta' elf u erba' mitt Ewro (€1,400) fix-xahar, pero' b'rizultat tal-pandemija tal-COVID il-partijiet ftehemu li l-kirja dovuta ghandha tonqos ghal elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fix-xahar sal-iskadenza tal-kirja, minn liema s-somma ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) fix-xahar huma dovuti mill-intimati solidalment bejniethom filwaqt li mitt Ewro (€100) fix-xahar huma dovuti mill-intimata Alfea Scerri wahedha;*

6. *Illi l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera dovuta lis-socjeta' rikorrenti ghall-perjodu ta' tlett xhur minn Mejju 2022 sa Lulju 2022, ammontanti ghal tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900), minn liema s-somma ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) huma dovuti mill-intimati solidalment bejniethom filwaqt li s-somma ta' tlett mitt Ewro (€300) hi dovuta mill-intimata Alfea Scerri wahedha;*

7. *Illi l-intimati vvakaw mill-fond in kwistjoni lilhom mikri mis-socjeta' rikorrenti u dan fl-ahhar ta' Lulju 2022;*

8. *Illi wara li vvakaw mill-fond in kwistjoni rrizulta li l-intimati kkagunaw hsarat fl-istess fond a dannu tas-socjeta' rikorrenti, liema danni jammontaw ghas-somma ta' erbat elef, tlett mija disgha u erbghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€4,349.37) kif jirrizulta mid-dokumenti ossia fatturi u ricevuti hawn annessi bhala Dok. C;*

9. *Illi ghalkemm interpellati, l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera u kif ukoll id-danni dovuti lis-socjeta' rikorrenti kif fuq inghad relattivament ghall-fond lilhom mikri mis-socjeta' rikorrenti;*
10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

11. *Illi r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

1. *Jiddeciedi u jiddikjara li l-intimati huma debituri solidali tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) in kwantu kera tal-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan u dan ghax-xhur*

ta' Mejju 2022, Gunju 2022 u Lulju 2022;

2. *Jiddeciedi u jiddikjara li l-intimata Alfea Scerri hi debitrici tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) in kwantu kera tal-mobbli fil-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan u dan ghax-xhur ta' Mejju 2022, Gunju 2022 u Lulju 2022;*

3. *Jiddeciedi u jiddikjara li l-intimati huma debituri solidali tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' erbat elef, tlett mija disgha u erbghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€4,349.37) in kwantu danni kkagunati mill-intimati qua inkwilini u sofferti mis-socjeta' rikorrenti qua sidien relattivament ghall-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan;*

4. *Konsegwentement jordna lill-intimati solidalment bejniethom sabiex ihallsu lis-socjeta' rikorrenti l-ammont komplessiv ta' sebat elef, disa' mija u disgha u erbghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€7,949.37) u kif ukoll jordna lill-intimata Alfea Scerri thallas lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300).*

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet tal-5 ta' Ġunju 2023[3] fejn ġie spjegat li r-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

[2] A fol 15 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.

Ra d-diversi seduti meħtieġa għan-notifika tal-intimati.

Ra li għad li l-intimati ġew debitament notifikati[4] huma la ressqu risposta formali fl-atti ta' dan il-proċediment u lanqas ma rreġistraw dehra waħda.

Sema x-xhieda ta' Alfred Pace[5], direttur tas-soċjetà rikorrenti.

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[6], il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimati għad li ġew debitament notifikati, naqsu milli jippreżentaw risposta f'din il-kawża u li jidhru quddiem dan il-Bord.

Illi għalhekk s-soċjetà l-intimata naqset milli ssegwi dak li jrid l-artikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-karenza u passivitá tagħhom f'dan il-proċediment ġudizzjarju ma jistgħux ikunu ta' fejda għalihom. 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*[7]. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi

---

[4] Ara timbri relattivi *a tergo* ta' fol 18A tal-proċess.
[5] Magħmula fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024 u tibda a fol 21 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 20 tal-proċess.
[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.

tas-soċjetà rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub tal-intimati[8].

Illi mix-xhieda prodotta mis-soċjetà rikorrenti, msedqa wkoll bid-dokumenti eżebiti, jingħad li l-azzjoni timmerita akkoljiment totali. Jiġi mfakkar li dawn il-provi ma ġewx kontradetti.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqtá din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma debituri solidali tas-soċjetà' rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) in kwantu kera tal-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan u dan għax-xhur ta' Mejju 2022, Ġunju 2022 u Lulju 2022;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata Alfea Scerri hi debitriċi tas-soċjetà' rikorrenti fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) in kwantu kera tal-mobbli fil-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan u dan għax-xhur ta' Mejju 2022, Ġunju 2022 u Lulju 2022;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimati huma debituri solidali tas-

---

[8] 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 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.

soċjetà’ rikorrenti fl-ammont ta’ erbat elef, tlett mija disgħa u erbgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€4,349.37) in kwantu danni kkaġunati mill-intimati qua inkwilini u sofferti mis-soċjetà’ rikorrenti qua sidien relattivament ghall-fond bin-numru tnejn (2), Alley 2, Main Street, Balzan;

4. Jilqa’ r-raba talba u b’hekk jordna lill-intimati solidalment bejniethom sabiex iħallsu lis-soċjetà’ rikorrenti l-ammont komplessiv ta’ sebat elef, disa’ mija u disgħa u erbgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€7,949.37) u kif ukoll jordna lill-intimata Alfea Scerri tħallas lis-soċjetà’ rikorrenti l-ammont ta’ tlett mitt Ewro (€300). L-imgħax fuq iż-żewġ ammonti jibda jiddekorri mid-19 ta’ Jannar 2023[9].

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[9] Data tal-preżentata tar-rikors promotur.