BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 5 ta' April 2024

Rikors Nru: 460/2023
Nru fuq il-Lista: 11

Joe Xuereb Investments Limited (C 30008)

vs

Mark Thorne (K.I. 0115187A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat is-6 ta' Settembru 2023[1], fejn , *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi bis-sahha ta' kuntratt datat 23 ta' April 2021 (Dok. A) l-esponenti kera lill-intimat il-fond imsemmi "Valley Views", Triq il-Baltiku, San Gwann ("il-Fond")*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi wara li skada t-terminu lokatizju tal-ewwel kuntratt, l-esponenti regghet kriet il-Fond lill-intimat bis-sahha ta' kuntratt datat l-1 ta' Gunju 2023 (Dok. B).*

3. *Illi l-intimat huwa debitur tas-socjeta' esponenti tas-somma kumplessiva ta'* ***sitta u ghoxrin elf hames mija hamsa u disghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€26,595.28c)*** *rapprezentanti l-bilanc ta' arretrati ta' kera u konsum ta' dawl u tal-ilma dovuti minnu, hekk kif spjegat f'iktar dettall fir-rendikont hawn anness bhala Dokument C. Dana d-dejn jorigina kollu miz-zewg kuntratti lokatizju fuq imsemmija*

4. *Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jissalda l-ammont dovut minnu izda huwa baqa' inadempjenti.*

5. *Illi l-intimat ma ghandu ebda difiza valida xi jqajjem ghat-talba tas-socjeta' esponenti sabiex tigi mhallsa s-somma fuq imsemmija ta' sitta u ghoxrin elf hames mija hamsa u disghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€26,595.28c).*

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, titlob lil dan l-Onorabbli Bord:

i. *Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
ii. *Jiddeciedi u jiddikjara li l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta' esponenti s-somma kumplessiva ta'* ***sitta u ghoxrin elf hames mija hamsa u disghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu***

(€26,595.28c) *kif fuq spjegat u kif rizultanti mir-rendikont hawn anness bhala Dokument C;*

iii. *Jordna u jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' esponenti s-somma fuq imsemmija ta'* ***sitta u ghoxrin elf hames mija hamsa u disghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€26,595.28c).***

BL-ISPEJJES, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numerat u tal-mandat ta' qbid kawtelatorju numerat 173/2023, li qieghdin jigu prezentati kontestwalment, u bl-imghax komputat millum, kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 14 ta' Settembru 2023, fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ[2].

Ra illi bid-digriet tas-7 ta' Frar 2024[3], l-intimat ġie meqjus li huwa notifikat.

Ra x-xhieda ta' Joe Xuereb in rappreżentanza tas-soċjeta' rikorrenti, kif traskritta, mogħtija nhar it-28 ta' Frar 2024[4].

Ra in-nota tar-rikorrenti datata t-28 ta' Frar 2024, li permezz tagħha r-rikorrenti irrriduċa l-ammont tat-talba għal tlieta u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€23,600)[5]
Ra n-nota tar-rikorrenti tal-4 ta' Marzu 2024 li biha ippreżentat veru kopji tal-mandati numri 1729/23 u 1730/23[6].

---

[2] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 36 *et seq* tal-proċess.

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Frar 2024[7], fejn din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, dan il-Bord iqis il-ħtieġa li jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi;

Illi xehed Joe Xuereb bħala direttur tas-soċjeta' rikorrenti, fejn jispjega li huwa illum baqalu jiġbor mingħand l-intimat is-somma ta' madwar €23,600 u dan wara li kien sar pagament żgħir mill-intimat.

Illi ma tressqu ebda xhieda oħrajn f'dawn il-proċeduri u ma sar ebda kontro-eżami lix-xhud tar-rikorrenti.

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.

[7] A fol 32 *et seq* 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*[8]. 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[9].

Illi mix-xhieda prodotta mir-rikorrenti, sostanzjata wkoll bid-dokumenti eżebiti, u liema provi ma ġew qatt kontradetti, il-Bord isib li l-azzjoni tar-rikorrenti timmerita' akkoljiment fejn jirrigwarda l-ordni għall-ħlas tas-somma ta' €23,600. Madanakollu, il-Bord iqis il-ħtieġa li jirrimarka li l-proċeduri magħżula mir-rikorrenti, *ai termini* tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienux dawk korretti, tenut kont tal-fatt li t-talbiet tar-rikorrenti huma biss għall-ħlas ta' arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma u mhux ukoll għat-tkeċċija tal-intimat mill-fond in kwistjoni. Il-liġi kif miktuba fl-Artikolu 16A, hija ċara li l-proċeduri sommarji jistgħu jsiru fejn hemm talba għat-tkeċċija, liema talba tista' wkoll tkun tinkludi talba ulterjuri għall-kera jew kumpens.

---

[8] "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.

[9] 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 tarrikorrenti 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.

Illi nonostante s-suespost, jibqa’ l-fatt li l-intimat naqas għal kollox milli jipparteċipa f’dawn il-proċeduri, ma ressaq ebda difiża u ebda prova u għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord xorta waħda jista’ jasal għal din il-konklużjoni dwar it-talba għall-ħlas tas-somma ta’ €23,600.

Decide

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

1. Jiċħad l-ewwel talba għar-raġunijiet spjegati hawn fuq.
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat għandu jħallas lis-soċjeta’ rikorrenti s-somma ta’ tlieta u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€23,600) kif tirriżulta mir-rendikont magħmul mir-rikorrenti stess bħala Dokument Ċ mar-rikors promotur.
3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna lill-intimat iħallas is-somma ta’ tlieta u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€23,600) lis-soċjeta’ rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

L-ispejjeż tal-mandati kawtelatorji numri 729/23 u 1730/23 u l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur