



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT  
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgha, 12 ta' April 2024**

**Rikors Nru: 54/2023  
Nru fuq il-Lista: 10**

**Ta' Maggi Industrial Park Limited (C40896)**

**VS**

**Marius Silverius Stanescu (119623A)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 3 ta' Frar 2023<sup>1</sup>, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntab is-segwenti:

- 1. Illi s-soċjeta' esponenti hija proprietarja tal-fond ossia l-garage formanti parti mill-kumpless, internament immarkat bin-numru tnejn u erbgħin (42) (Il-“**Fond**”) li jinstab fil-livell numru zero (0) tal-kumpless ta' garages, uffiċjalment bla-numru iżda li jgib l-isem ta' 'Ta' Maggi*

---

<sup>1</sup> A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Industrial Park' formanti parti mit-territorju magħruf bħala Ta' Magġi aċċessibli minn Triq San Leonardu, ix-Xgħajra (il-**"Kumpless"**);*

2. *Illi permezz tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat is-sebgha (7) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sbatax (2017) (il-**"Kuntratt"**), is-soċjeta' esponenti kkonċediet a favur tal-intimat Marius Silverius Stanescu, il-Proprijeta b'titolu ta' kera għall-skopijiet kummerċjali, u dan għall-perjodu ta' ħames snin mill-ewel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017) (kopja ta' liemma qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok MSI'**);*
3. *Illi dina l-konċessjoni ta' lokazzjoni saret versu l-kera ta' sebgha u għoxrin Euro (€27) kull jum, inkluż ħdud u festi għal-lewwel sentejn, wara liema il-kera giet awmentata għal tletin Ewro (€30) kuljum għal perjodu tas-sentejn segwenti wara liema wkoll l-kera giet awmentata għal-laħħar darba għal perjodu tal-ħames sena u dan b'kera ta' ħamsa u tletin Euro (€35) esklużi l-VAT u dan skont kif jipprovdu l-artikolu 2.1, 2.2 u 2.3 tal-ismemmi Kuntratt;*
4. *Illi tul iż-żmien tal-kera, l-intimat kemm-il darba naqas milli jhallas il-kera dovuta f'i żmien pattwit iżda eventwalment u cioe nhar l-ewwel (1) ta' Ottubru waqa moruż fil-pagamenti tal-kera dovuta lis-soċjeta esponenti kompletament u sad-data tal-preżentata ta' dawn il-proċeduri huwa debitur tas-soċjeta esponenti fl-ammont kumplessiv ta' disat elef, ħames mija u għoxrin Euro (€9,520) rappreżentanti kera dovuta għall-perjodu li jokpri l-aħħar disgħa xhur tal-kirja u cioe minn l-ewwel ta' Ottubru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) sal-aħħar ta' Ġunju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022);*
5. *Illi in vista ta' dan u permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 1347/2022 datata nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022)*

*(kopja ta' liema qiegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok MS2', is-soċjeta esponenti interpellat lill-intimat Marius Silverius Stanescu sabiex jaffetwa pagamenti ta' arretrati ta' ħlas ta' kera;*

- 6. Illi minkejja t-tentattivi kollha fir-residenza tal-intimat inkluż wara l-ħin legali, l-intimat ma ġiex notifikat;*
- 7. Illi oltre' l-interpellazzjoni uffiċjali lill-intimat kif fuq premess, is-soċjeta' esponenti interpellat verbalment lill-intimat u talbitu jħallas l-ammonti ta' kera dovuti iżda l-intimat baqa' inadempjenti;*
- 8. Illi l-kuntratt ta' lokazzjoni fi klawżola numru 10.2 jispeċifika wkoll illi f'każ illi l-Inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera, il-partijiet jaqblu illi l-Inkwilin jibda jeħel penali ta' tletin euro (€30.00) għal kull ġurnata illi fiha jkun moruż;*
- 9. Illi b'hekk l-intimat huwa wkoll debitur tas-soċjeta esponenti fil-ammont ulterjuri ta' sebat elef, disgħa mija u ħamsin Euro (€7,950) rappreżentati penali skont il-kuntratt;*
- 10. Illi fil-ġurnata preżenti l-kuntratt huwa tterminat u l-pussess tal-fond ġie mgħoddi lura lis-soċjeta' esponenti.*
- 11. Illi Francis Gauci bhala direttur tas-soċjeta' esponenti jiddikjara li jaf personalment bil-fatti kollha dikjarati u li għalhekk kella ssir din il-kawza;*

*Għalhekk u tenut kont tal-premess, is-soċjeta' esponenti qiegħda titlob lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provvedimenti li huwa jidhirli xieraq u opportun sabiex:*

- i) Jiddikjara u jsib lill-intimat responsabbli għal ħlas tal-kerà bħala ammont ċert, likwidu u dovut ta' disat elef, ħames mija u għoxrin Euro (€9,520)*
- ii) Jordna lill-intimat debitur tas-soċjeta jħallas l-ammont ta' disat elef, ħames mija u għoxrin Euro (€9,520) rappreżentanti l-arretrati tal-kerà skont il-Kuntratt;*
- iii) Jordna lill-intimat debitur tas-soċjeta fl-ammont ta' sebat elef, disgħa mija u ħamsin Euro (€7,950) rappreżentati penali skont il-Kuntratt;*
- iv) Jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta esponenti, bl-imghaxijiet legali mid-data ta' kull dekadenza tal-kerà;*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt għas-subizzjoni*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża giet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut<sup>2</sup>.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023<sup>3</sup> fejn spjega li r-rikors kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat<sup>4</sup> iżda la ressaq risposta<sup>5</sup> u lanqas deher għax waħda mis-seduti.

---

<sup>2</sup> A fol 16 *et seq* tal-proċess.

<sup>3</sup> A fol 18 tal-proċess.

<sup>4</sup> Permezz tal-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.

<sup>5</sup> Ara verbali tat-28 ta' Frar 2024.

Sema' x-xhieda ta' Francis Gauci<sup>6</sup>, u ta' Kevin Sciberras<sup>7</sup>, it-tnejn mogħtija fis-seduta tat-28 ta' Frar 2024. Dakinhar sehħet it-trattazzjoni finali<sup>8</sup> u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

## **Ikkunsidra;**

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat, għad li gie debitament notifikat, kien totalment karenti, u dan billi naqas milli jipprezenta risposta formali u anke milli jidher quddiem dan il-Bord fl-udjenzi kollha li nżammu tul is-smiegħ ta' din il-kawża.

Illi b' mod naturali, dan in-nuqqas ta' partecipazzjoni fil-proċess għudizzjarju ffit jista' jkun ta' għajjnuna għalih. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti<sup>9</sup>, u dan il-Bord, ċertament ma jstax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimat jagħmel fil-kawża, anke għaliex

---

<sup>6</sup> A fol 34 *et seq* tal-proċess.

<sup>7</sup> A fol 37 *et seq* tal-proċess.

<sup>8</sup> Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 40 tal-proċess.

<sup>9</sup> Kif tajjeb jgħid il-gurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** “*Il convenuto può difendersi in doppio modo; respingendo cioè semplicemente le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima ipotesi, nulla afferma, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non può farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed è giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata*” – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenio e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn gie mfakkar hekk: “*Ma jidherx li hemm għalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter esklużiv u dispożittiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi għall-provi sottoposti lillu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija għas-sostenn tad-domanda, sija għat-tishih ta' l-eccezzjoni.*” Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: “*B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet.*”

*qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*<sup>10</sup>. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaççetta t-teži tar-rikorrenti bis-sempliçi fatt li ma tiġix pprezentata kontestazzjoni formali bil-miktub<sup>11</sup>.

Illi l-Bord jinsab sodisfatt bix-xhieda mressqa mis-soçjetà rikorrenti u bid-dokumenti eżebita, li naturalment baqgħu ma ġewx kontradetti. Il-Bord huwa wkoll sodisfatt bit-talba konċernanti l-penali billi l-klawżola relattiva ġiet miftiehma għad-dewmien biss<sup>12</sup> u għalhekk ma hemmx lok li din tiġi mnaqqa.

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

- 1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għal ħlas tal-kera bhala ammont ċert, likwidu u dovut ta' disat elef, ħames mija u għoxrin Euro (€9,520).

---

<sup>10</sup> “*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.

<sup>11</sup> 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 deçiż 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. Dan il-prinçipju ġie ulterjorment imhaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Emanuel Garzia et vs Paul Ellul**, (Rik Nru: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024.

<sup>12</sup> Artikolu 1122 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Sa fejn hekk applikabbli, wieħed huwa mistieden jara dak raġunat u deçiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rowena Mamo vs Landgate Limited et**, (App Ċiv Nru: 770/2012) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Frar 2021.

- 2) Jilqa' t-tieni u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' disat elef, ħames mija u għoxrin Euro (€9,520) bl-imgħax legali minn kull skadenza ta' kera relattiva sad-data tal-pagament effettiv.
- 3) Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-intimat iħallas l-ammont ta' sebat elef, disa' mija u ħamsin Euro (€7,950) rappreżentati penali skont il-kuntratt, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jithallsu mill-intimat<sup>13</sup>.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**  
Maġistrat

**Annalise Spiteri**  
Deputat Registratur

---

<sup>13</sup> Huwa minnu li dawn ma ġewx mitluba fir-rikors promotur, madanakollu, bl-operazzjoni tal-artikolu 177 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta dawn għandhom u qegħdin jiġu meqjusa.