BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 336/23JG
Nru fuq il-Lista: 32

Paul Gauci [K.I. Nru. 388561(M)]

vs

Donna Lee Mangion [K.I. Nru. 34789(M)]

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 12 ta' Ġunju 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-appartament ossia dak bl-indirizz 'Central Court, 3, Triq il-Merill, Ħal Għaxaq. Huwa wkoll sid ta' żewġ garaxxijiet li jinsabu fi Triq il-Gudja f'Ħal Għaxaq, enumerati numri 9 u 10.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Permezz ta' żewġ kuntratti ta' kirja residenzjali privata twila datati f'Mejju tal-2021, ir-rikorrenti kien kera dawn it-tliet proprjetajiet lill-intimata Donna Lee Mangion* ***(Dok. 'A')***. *Dawn il-kuntratti kienu ġew imġedda awtomatikament minħabba illi r-rikorrenti ma kienx informa lill-konvenuta li huwa kien sejjer jittermina l-kirja.*

3. *Eventwalment, il-konvenuta spiċċat moruża f'diversi pagamenti tal-kera tal-appartament. Filfatt, l-attur kien interpellahha permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta* ***(Dok. 'B')***. *Wara din l-interpellazzjoni, il-konvenuta minn jeddha ħarġet mill-appartament, iżda hija baqgħet tokkuppa l-garaxxijiet – anke jekk l-attur informahha permezz ta' ittra reġistrata illi ma kienx sejjer iġedded il-kuntratt* ***(Dok. 'Ċ')***.

4. *Apparti dan kollu, hija baqgħet ma ħallsitx il-kera li kienet dovuta tħallas, kemm tal-appartament kif ukoll tal-garaxxijiet.*

5. *Inoltre, irriżulta illi l-konvenuta kkawżat ħsara u danni fl-appartament, li kellu jagħmel tajjeb għalihom l-attur sabiex il-proprjetà tiġi fi stat abitabbli. B'kollox, l-attur kellu jonfoq is-somma ta' €2,212.27ċ minħabba l-ħsara u danni li kkawżat il-konvenuta f'dan l-appartament* ***(Dok. 'D')***.

6. *Il-konvenuta, wara li ħarġet mill-appartament, kienet anke ffirmat skrittura fejn hija ddikjarat li kien baqalha tħallas lill-attur is-somma ta' €9,460* ***(Dok. 'E').*** *Madanakollu, hija baqgħet ma ħallset xejn minn dan l-ammont.*

7. *Għalhekk, ir-rikorrenti qiegħed iressaq dan ir-rikors sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta abbażi tal-artikolu 8(1) tal-Kap 69 tal-*

Liġijiet ta' Malta u 1525(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta bil-proċedura tal-giljottina, u mbagħad jgħaddi sabiex jikseb ordni sabiex jitħallsu l-arretrati tal-kera flimkien mad-danni u l-ħsarat ikkawżati mill-konvenuta, permezz ta' smiegħ ordinarju u dan kif jippermetti l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. *Sa fejn jaf ir-rikorrenti, il-konvenuta m'għandiex difiżi x'tagħti kontra din it-talba u għaldaqstant dan il-Bord qiegħed jiġi mitlub sabiex jogħġbu jgħaddi sabiex jiddeċiedi li jilqa' t-talba tagħhom mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan kif maħsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Ir-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex, għar-raġunijiet premessi, dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispens tas-smigħ skont kif maħsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu għat-tieni u t-tielet talbiet.*

2. *Jordna għar-raġunijiet hawn fuq premessi, l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-garaxxijiet numri 9 u 10 li jinsabu fi Triq il-Gudja f'Ħal Għaxaq ir-ripreża tal-fond lura lis-sid rikorrenti, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih il-konvenuta għandha tivvaka mill-istess proprjetà ai termini tal-artikolu 8(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Bit-tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-istess konvenuta sabiex fiż-żmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord tneħħi dak kollu li huwa ħwejjiġha u tagħti lura l-pussess battal tal-istess proprjetà fi stat tajjeb illi kienu mgħoddijin u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħu lura l-pussess tal-garaxxijiet.*

4. *Jikkundanna lill-konvenuta tħallas is-somma ta' €9,460 jew kwalunkwe somma oħra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, u dawn rappreżentanti f'arretrati ta' kera.*

5. *Jikkundanna wkoll lill-konvenuta tħallas is-somma ta' €2,212.27ċ jew kwalunkwe somma oħra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, u dawn rappreżentanti fi ħsarat u danni illi kkawżat il-konvenuta.*

*Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-*numru 666/2023 *u bl-imgħax legali kontra l-konvenuta, li huwa minn issa hija inġunta għas-*subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-27 ta' Ġunju 2023[2].

Ra li l-intimata ġiet finalment notifikata bl-atti ta' dan il-proċediment[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[4], fejn l-intimata naqset milli tidher u tipprova tagħti difiża għal din l-azzjoni.

---

[2] A fol 26 tal-proċess.
[3] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Nota relattiva tinsab a fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 45 tal-proċess.

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[5]. 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[6].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimata sabiex turi li għandha difiża kien fatali għaliha u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata, fir-rigward tal-ewwel, t-tieni u t-tielet talba. L-intimata la dehret għas-seduta u lanqas ressqet nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

[6] 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[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

Illi l-Bord iqis li l-artikolu utilizzat mir-rikorrent jippermetti li l-Bord sabiex, fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord għandu l-ewwel jiddeċiedi l-kwistjoni tal-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tivvaka u tiżgombra mill-garaxxijiet numri disgħa (9) u għaxra (10), fi Triq il-Gudja, f'Ħal Għaxaq, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

---

[7] 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."*

[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.

Jordna l-prosegwiment tas-smigħ ta' dawn il-proċeduri fuq it-talbiet rimanenti u ċioé ir-raba' u l-ħames talba.

L-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur