BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 226/2024
Nru fuq il-Lista: 32

Dun Karm Busuttil (K.I. 0488059M) u Edward Busuttil K.I. 0202177M)

vs

Jeffrey Borg (K.I. 356784M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 17 ta' Mejju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru hamsa (5), Innocent Lane, Zurrieq kif ukoll tal-garaxx bl-isem "Geanette Garage", Triq Matteolo Saliba, Zurrieq.

2. llli r-rikorrenti huma l-eredi ta' ommhom Antonia Busuttil (testament anness bhala Dok. A li mietet fid-29 t'April tas-sena 2020 (certifikat tal-mewt anness bhala Dok. B).

3. Illi permezz ta' skrittura tas-26 ta' Settembru, 2018, omm ir-rikorrenti kriet a favur ta' l-intimat 'il fuq imsemmi fond numru hamsa (5), Innocent Lane, Zurrieq (kopja ta' l-iskrittura hija annessa u mmarkata bhala Dok. C).

4. Illi skont l-ewwel (1) klawsola ta' din l-iskrittura il-kirja saret ghal terminu ta' sentejn, versu hlas ta' kera ta' mitejn Ewro fix-xahar.

5. Illi skont l-ahhar klawsola ta' l-iskrittura il-kirja kienet ghal sentejn u ghalqet fis-27 ta' Settembru 2020.

6. Illi l-intimat ma riedx johrog mill-fond u baqa' jhallas il-kera b'estensjoni tal-kirja minn xahar ghal xahar, izda waqa' sostanzjalment lura fil-hlas tal-pagamenti tal-kera dovuti. Fil-fatt l-ahhar pagament li hallas lir-rikorrenti kien ta' mitt Ewro, u cioe' nofs il-kera, ghax-xahar t'Awissu 2023.

7. Illi ghalhekk prezentement il-kera dovuta hija fl-ammont ta' elf u disa' mitt Ewro (Eur1,900), u cioe' mitt Ewro ghax-xahar t'Awissu 2023 u mitejn Ewro (Eur200) ghal kull xahar minn Settembru 2023 sa Mejju 2024.

8. Illi r-rikorrenti krew lill-intimat 'il fuq imsemmi garaxx bl-isem "Geanette Garage", Triq Matteolo Saliba, Zurrieq, versu l-hlas ta' kera ta' mitejn u hamsin Ewro (Eur250) kull sitt xhur bil-quddiem.

9. Illi l-ahhar pagament li ghamel l-intimat kien ghar-rigward tas-sitt xhur li bdew fid-9 t'Awissu 2023 u baqa' ma hallasx il-pagament li kien imiss fid-9 ta' Frar 2024. Ghalhekk prezentement il-kera dovut rigward il-garaxx huwa fl-ammont ta' mitejn u hamsin Ewro (Eur250).

10. Illi l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra ufficcjali ta' l-4 ta' Marzu 2024 sabiex jivvaka kemm mil-fond fuq imsemmi 5, Innocent Lane, Zurrieq kif ukoll sabiex jivvaka mill-garaxx bl-isem "Geanette Garage", Triq Matteolo Saliba, Zurrieq. Izda huwa baqa' inadempjenti.

11. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

12. Illi ghar-ragunijiet hawn spjegati jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet ghal zgumbrament u ghall-hlas ta' kera bi proceduri sommarji specjali li fihom is-sentenza ghandha tinghata fl-ewwel dehra fil-kawza jekk l-initmat ikun kontumaci f'dik is-seduta u anke ghaliex l-intimat m'ghandu ebda difiza valida

x'jaghti ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll fid-dikjarazzjoni guramentata (Dok. D) li qed tigi pprezentata ma' dan ir-rikors guramentat.

13. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, dan il-Bord joghgbu

(i) Jisma' u jiddeciedi skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u

(ii) Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn, mija u hamsin Ewro (EUR2,150) rappresentanti kwantu ghal elf u disa' mitt Ewro (EUR1,900) bhala arretrati ta' hlas ta' kera rigward il-fond 5, Innocent Lane, Zurrieq, u in kwantu ghal mitejn u hamsin Ewro bhala arretrati ta' hlas ta' kera rigward il-garaxx bl-isem "Geanette Garage", Triq Matteolo Saliba, Zurrieq.

(iii) Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti dan l-ammont ta' elfejn, mija u hamsin Ewro (EUR2,150).

(iv) Jordna li l-kuntratt lokatizju dwar il-fond 5, Innocent Lane, Zurrieq jigi terminat u konsegwentement jordna li l-intimat jizgombra mill-istess fond.

(v) Jordna li l-kirja dwar il-garaxx bl-isem "Geanette Garage", Triq Matteolo Saliba, Zurrieq tigi terminata u konsegwentement jordna li l-intimat jizgombra mill-istess garaxx.

(vi) Jiddikjara u jiddeciedi wkoll li r-rikorrenti ghandhom id-dritt li jigu kompensati mill-intimat ghall-okkupazzjoni minnu tal-fond u tal-garaxx fuq imsemmija mid-data tax-xoljiment tal-kirja relattiva sad-data tal-izgumbrament effettiv, skond ir-rata ta' kumpens stabbilit u likwidat mill-istess Onorabbli Bord.

(vii) Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma, kemm ghall-fond kif ukoll ghall-garaxx fuq imsemmija, hekk likwidata in linea ta' kumpens.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-4 ta' Marzu, 2024, kontra l-intimat u bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-23 ta' Mejju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum, fejn l-intimat naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni.

Ikkunsidra

[2] A fol 13 tal-proċess.

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[3]. 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[4].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimat sabiex juri li għandu difiża kien fatali għalih u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata, fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba. L-intimat la deher għas-seduta u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[5]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[6].

---

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

[4] 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.

[5] 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."*

[6] *"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.

Illi l-Bord iqis li l-proċedura utilizzata mir-rikorrenti fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ hija waħda tajba u timmerita akkoljiment.

Fir-rigward tal-ħames u s-sitt talba, il-Bord iqis li b'din is-sentenza r-rikorrent qiegħed jingħata somma bħala arretrati ta' kera sa' Mejju 2024 fir-rigward tad-dar ernumerata ħamsa (5), Innocent Lane, Żurrieq. B'hekk jiġi li l-unika ħlas t'okkupazzjoni ulterjuri, rigwardanti dan il-fond għandu jkun limitat sa' Ġunju 2024 u ċioé fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200). F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Bord qiegħed joqgħod fuq il-kera pattwita u mhux fuq kunsiderazzjonijiet oħra, bħall-kera fuq is-suq miftuħ[7]. Fir-rigward imbagħad tal-garaxx, skond premessa enumerat tmienja (8) fir-rikors ġuramentat, dan kien jitħallas fl-ammont ta' mitejn u ħamsin (€250) kull sitt xhur. L-ammont li qiegħed jingħata b'din is-sentenza jkopri sa Frar 2024. Għall-istess raġunijiet diġa mfissra, l-Bord iqis li l-ħlas rimanenti għall-okkupazzjoni għandu jkun sa' Ġunju 2024. B'hekk jiġi li fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-garaxx, dan għandu fl-ammont ta' mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€166.66ċ)[8]. għalhekk l-ammont li għandu jiġi likwidat ai fini tal-aħħar żewġ talbiet huwa fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ).

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.

---

[7] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".*

[8] €250/6 xhur multiplat għall-erba' xhur.

2. Jilqa’ t-tieni u t-tielet talba u b’hekk jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ elfejn, mija u ħamsin Ewro (€2,150), bl-imgħax legali mis-17 ta' Mejju 2024 sad-data tal-pagament effettiv.
3. Jilqa' r-raba' talba u l-ħames talba u filwaqt li jiddikjara l-kirjiet tal-fondi indikati bħala terminati, jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-istess fondi fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mil-lum;.
4. Jilqa’ is-sitt u s-seba’ talba u b’hekk jordna lill-intimat iħallas kumpens ulterjuri ta’ tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ), bl-imgħax legali mill-lum[9] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri, u dawk tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[9] Dan għaliex l-ammont qiegħed jiġi likwidat permezz ta’ din id-deċiżjoni.