BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 24 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 252/2024
Nru fuq il-Lista: 23

PNA Holdings Limited (C 90361)

vs

Joseph Edmund sive Jesmond u Anna Marie konjugi Mejlaq (KI Nru 178573M u 343374M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 31 ta' Mejju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi PNA Holdings Limited hija s-sid tal-propjeta` fl-indirizz 7, Spinola Point, Flat 3, Triq Mons. Guido Calleja, San Giljan ġia Apartment 3, Spinola Point, 109 Main Str., San Giljan u tal-garaxx fl-istesss Blokka. Tali appartament u garaxx kienu, sal-14 t'April 2024 mikrija separatament lill-intimati permezz ta' żewġ skritturi privati li kopji tagħħom huma annessi u mmarkati* ***Dok A u Dok B*** *rispettivament.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi tul l-okkupazzjoni b'titolu ta' kera tal-fondijiet in kwistjoni, il-konvenuti nkorrew ammont sostanzjali ta' arretrati, u għaldaqstant għandhom jagħtu lis-soċjeta' attriċi l-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf, ħames, sitta u sittin Ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu* ***€24,566.85*** *rappreżentanti l-ammont totali tal-arretrati de quo, u dan skont l-istatement hawn anness u mmarket* ***Dok C.***

3. *Illi inoltre, tul l-okupazzjoni b'titolu ta' kera tal-fondijiet de quo, l-konvenuti inkorrew ukoll ammont ta' arretrati fil-ħlasijiet minnhom dovuti lil Arms Ltd, liema pagamenti huma relattivi għall-okupazzjoni tal-fondijiet de quo, ossia dawk mikrija lilhom mis-soċjeta' attriċi. Illum il-ġurnata, l-ammont ta' arretrati għadu mhux magħruf lis-soċjeta` esponenti, iżda li huwa magħruf huwa li sabiex is-soċjeta` attriċ tibqa' tgawdi mis-servizzi fl-appartament u l-garaxx, ser ikollha tħallas l-ammonti dovuta u tirkupra l-istess ammont mill-intimati.*

4. *Illi oltre minn hekk, għalkemm il-kuntratt ta' kera ttermina fl-14 t'April 2024, l-intimati baqgħu in okkupazzjoni tal-propjetajiet tas-soċjeta` attriċi u dan bi ksur tal-kuntratti ta' kera hawn fuq imsemmija.*

5. *Illi skont l-istess kuntratti ta' kera, senjatament, klawżoli 2.10 ta' Dok A u 2.6 ta' Dok B, għal kull ġurnata ta' tardivita` fl-iżgumbrament tal-propjeta` għandha titħallas penali għal tali tardivita` fl-ammont ta' €300 kull ġurnata fil-każ tal-appartament, u €100 kull ġurnata fil-każ tal-garaxx.*

6. *Illi l-intimati mitlubin jiżgombraw mill-propjeta` baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża bi proċeduri sommarji għaliex ir-rikorrenti hija żgura li l-intimati ma għandhomx difiża għal din l-azzjoni.*

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. *Jgħaddi sabiex jagħti sentenza fl-ewwel dehra hekk skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-appartament fl-indirizz 7, Spinola Point, Flat 3, Triq Mons. Guido Calleja, San Giljan ġia Apartment 3, Spinola Point, 109 Main Str., San Giljan u tal-garaxx fl-istesss Blokka stante li l-intimati qegħdin jokkupaw il-propjetajiet tas-soċjeta` rikorrenti mingħajr titolu validu fil-liġi;*
2. *Jiddikjara li l-intimati huma debituri tas-soċjeta` attriċi fl-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf, ħames, sitta u sittin Ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (**€24,566.85**) rappreżentanti arretrati ta' kera li għadhom sal-lum ma tħallsux.*
3. *Jiddikjara li l-intimati huma debituri tas-soċjeta` attriċi fl-ammont illi ser jiġi stabbilit matul il-mori ta' din il-kawża rappreżentanti arretrati ta' kontijiet mal-ARMS Ltd u ċioe għal servizzi ta' dawl u ilma u dan għaż-żmien illi jibqgħu in okkupazzjoni tal-propjetajiet in mertu;*
4. *Jiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' penali stabbiliti taħt klawżoli 2.10 u 2.6 tal-kuntratti ta' kera Dok A u Dok B, u dan sad-data tal-iżgumbrament effettiv.*
5. *Jikkundanna u jordna lill-intimati iħallsu lis-soċjeta` attriċi l-ammonti kollha indikati u/jew stabbiliti fit-talbiet preċedenti.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2024[3] meta Joseph Meilaq kien għadu ma ġiex notifikat bl-atti.

---

[2] A fol 106 tal-proċess.
[3] A fol 111 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2024[4], fejn il-Bord, bl-utilizzar tal-artikolu 16A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ddiferixxa l-kawża għas-smiegħ għal-lum, u dan għar-raġunijiet hemm imfissra. Dakinhar ġew imressqa wkoll xi dokumenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[5] deher l-intimat Joseph Edmund Meilaq debitament assistit li saħaq fuq il-prinċipju tal-*audi alteram parte;* li l-ammont mitlub f'arretrati kien żbaljat għaliex kien twettaq pagament u allega jekk il-kuntratt (rigwardanti l-appartament) kienx ġie reġistrat u b'hekk qal li possibbilment il-Bord m'huwiex kompetenti.

Ra l-atti kollha.

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[6]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti.

Illi għal dan il-Bord, l-intimat ma seħħilux turi li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq bħala difiża għal dawn il-proċeduri.

Illi l-Bord jaqbel li bħala prinċipju, dawn it-tip ta' proċeduri huma strapp u eċċezzjoni għall-proċeduri ordinarji u għall-prinċipju tal-*audi alterman parte*[7]. Huwa minnu wkoll li fi proċeduri bħal dawn (similment bħal f'proċeduri mressqa taħt l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta), intimat jinsab fi stat ta'

---

[4] Verbal relattiv jinsab a fol 114 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 24 u 25 tal-proċess.
[6] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[7] Ara f'dan is-sens dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Billboard Advertising Limited vs Stefan Vassallo,** (App Ċiv Nru: 441/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Frar 2015.

żvantaġġ għaliex għandu l-oneru li juri li għandu difiża u ma jistax sempliċiment jikkontesta t-talba tar-rikorrent, ġaladarba din tkun konformi mal-liġi[8]. Dan l-oneru jrid li konvenut juri li għandu difiżi validi x'jagħti u mhux kull tip t'allegazzjoni għandha titqies bħala eċċezzjoni ta' dik in-natura, anke jekk l-eżami huwa wieħed *prima facie.* Dan għaliex, jekk awtorità ġudikanti dejjem tagħti ċans lil xi konvenut li jressaq risposta sempliċiment għax jgħid li għandu eċċezzjonijiet, din il-proċedura tispiċċa waħda inutili[9].

Illi tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[10].

Illi rigwardanti l-allegazzjoni tal-konvenut li l-kirja rigwardanti l-appartament ma ġiex reġistrat, l-Bord iqis li din hija allegazzjoni li ngħatat *in extremis*. Il-Bord fl-atti għandu ittra ta' terminazzjoni[11], li tindika li l-Awtorità tad-Djar kienet hekk ġiet informata u lit-terminazzjoni kienet qiegħda ssir ai termini tal-artikolu 9 (1) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi rigward il-pagament t'arretrati, l-Bord ma jaqbilx li din hija eċċezzjoni valida. Anzi semmai, il-pagament li seħħ jista' ġustament jitqies bħala aċċettazzjoni tad-dejn[12]. Il-pagament li semma l-intimat, fi kwalunkwe każ, diġà jinsab debitament imnaqqas mir-rendikont in atti[13].

---

[8] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Meander Company Limited vs Pacifico Bezzina,** (App Ċiv Nru: 1173/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' April 2015.

[9] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonella Mizzi vs Jean Claude Micallef,** (App Ċiv Nru: 1072/22/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-19 ta' Ottubru 2023.

[10] 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

[11] A fol 100 tal-proċess.

[12] Artikolu 1147 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[13] Issir referenza għal żewġ pagamenti, wieħed ta' €1500 u ieħor ta' €3,000, magħmula fit-1 ta' April 2024, a fol 23 tal-proċess.

Illi mill-bqija u wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[14] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Is-soċjetà rikorrenti mxiet sew fit-termini tal-kuntratti relattivi u għalhekk l-intimati għandhom jitqiesu li qegħdin jokkupaw l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri b'mod illegali u dan mil-15 ta' April 2024. Naturalment, mingħajr ħtieġa t'elaborazzjoni twila, f'dak il-mument skatta wkoll l-obbligu tal-ħlas tal-penali, liema penali ġew maqbula f'każ ta' dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-intimati; f'dan il-każ l-iżgumbrament. B'hekk il-Bord lanqas jista' jtaffi l-istess penali hemm maqbula[15].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri u dan fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jilqa' t-tieni talba.
3) Jilqa' t-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba.
5) Jilqa' limitatament l-ħames talba[16] u b'hekk jordna li l-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' erba' u għoxrin elf, ħames mija u sitta u sittin Ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€24,566.85ċ) bħala arretrati ta' kera u dan bl-imgħax mill-31 ta' Mejju 2024[17], kif ukoll jordna li l-intimati jħallsu s-somma ta' tlett elef, tlett mija u sitta u erbgħin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€3,346.72ċ[18]) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[19] u kif ukoll jordna li l-intimati jħallsu s-somma ta' ħamsa u sittin

---

[14] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.
[15] Rilevanti hawn huwa l-artikolu 1122(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] Dan għaliex il-likwidiazzjoni tal-penali sejra tinħadem sal-lum.
[17] Data tal-preżentata tal-kawża.
[18] Bilanċ jinsab a fol 122 tal-proċess.
[19] Dan għaliex qiegħed jingħata llum.

elf u mitejn Ewro (€65,200)[20] rappreżentanti penali skond il-kuntratti relattiv, bl-imgħax legali mid-data ta' is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv[21].

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dik tal-ittra uffiċjali[22] jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[23].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[20] Fil-kuntratt relattiv għall-appartament ġiet miftehma s-somma ta' tlett mitt Ewro kuljum (€300). Fil-kuntratt relattiv għall-garaxx ġiet miftehma s-somma ta' mitt Ewro (€100) kuljum. Dan iġib total ta' erba' mitt Ewro (€400) kuljum. It-terminazzjoni seħħet fil-15 ta' April 2024 u qiegħda tiġi komputata s-somma tad-data ta' din is-sentenza. B'hekk il-formula li intużat hija din: €400 x 163 ġurnata = €65,200.
[21] Dwar terminu ta' dekorrenza t'imgħaxijiet differenti fl-istess sentenza, il-Bord jagħmel referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza flismijiet David Cutajar vs Aaron Schembri, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata).
[22] Ma hemmx prova li dik in atti ġiet notifikata u lanqas ġie indikat n-numru tagħha.
[23] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.