BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta’ nhar it-Tnejn, 30 ta’ Settembru 2024

Rikors Nru: 61/2024
Nru fuq il-Lista: 40

Theresa sive Tessie Xuereb (KI 849648M), Rose Mary *sive* Rosemarie Dalli (KI 157046M), Graziella Arena Dalli (KI 101975M) u Reuben Dalli (KI 314970M) għal kull interess li jista jkollhom

vs

Aleksandar Stamenkovic (KI 0142604A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur 7 ta’ Frar 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 l-esponenti Theresa Xuereb u Rose Mary sive Rosemarie Dalli huma usufruttwarji tal-Appartament numru 7 formanti parti mill-Blokka numru 290 fi Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, kif jidher mill-kuntratt ta' donazzjoni ippublikat nhar id-9 ta' Diċembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' fejn Theresa sive Tessie Xuereb u Rose Mary sive Rosemarie Dalli, taw b'titolu ta' donazzjoni lil Graziella Arena Dalli u Reuben Dalli in-nuda propjeta' tal-imsemmi appartament filwaqt li żammew fuqu l-użufrutt (Donazzjoni annessa u mmarkata 'Dok A') ;*

2. *Illi Rose Mary Dalli u Theresa Xuereb kienu akkwistaw dawn l-appartamenti mis-suċċessjoni ta' zijuhom Napoleone Grech li rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli datat 13 ta' Frar 1983, hawn anness u mmarkat 'Dok B';*

3. *Illi Napoleone Grech miet nhar id-19 t'Ottubru 2004 kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat 'Dok C' u d-dikjarazzjoni Causa Mortis tiegħu ġiet ippublikata fit-2 ta' Marzu tas-sena 2005 fl-Atti tan-Nutar Jonathan Zammit annessa u mmarkata 'Dok D' ;*

4. *Illi l-appartament kien mikri lill-intimat Aleksandar Stamenkovic kif jidher mill-ftehim anness u mmarkat 'Dok E' għal sena li bdiet tiddekorri minn Ottubru 2022 versu l-ħlas ta' kera ta' ħames mija u ħamsin ewro (€550) fix-xahar;*

5. *Illi l-intimat kien ilu moruż fil-ħlas ta' kera u kontijiet tad-dawl u l-ilma għal ferm qabel l-iskadenza tal-kuntratt lokatizju u filfatt sat-terminazzjoni tal-kirja kellu pendenzi ta' €5306.80 li jikkonsistu f' kirjiet mhux imħallsa għax-xhur ta' Marzu, April, Mejju, Ġunju, Lulju, Awwissu, Settembru u Otturbru 2023 u kontijiet tad-dawl u tal-ilma mhux imħallsa;*

6. *Illi l-esponenti intavolaw ittra ufficjali kontra l-intimat sabiex dan iħallas dak dovut minnu u jivvaka mill-fond, fl-14 ta' Marzu 2023, bin-numru ta'*

riferenza 1162/2023 izda minkejja diversi tentattivi din l-ittra baqghet ma gietx notifikata (annessa u mmarkata 'Dok F');

7. *Illi l-esponenti għamlu ukoll tentattiv li jinformaw lill-inkwilin li l-kirja tiegħu qiedgħa tiġi terminata ai termini tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, kif jidher mill-ittra reġistrata annessa u mmarkata 'Dok G';*

8. *Illi minn wara li ġie terminat il-kuntratt għaddew issa 3 xhur u għalhekk għandu l-intimat iħallas ukoll għall-okkupazjoni ta' 3 xhur, bl-istess rata li kienet il-kera u cioe l-ammont ta' €1650 u tul dawn ix-xhur akkumolaw ukoll kontijiet tal-utilitajiet fl-ammont ta' €45.74;*

9. *Illi għalhekk l-ammont komplessiv li għandu jħallas l-intimat lill-atturi huwa ta' €7002.54 u dan kif jidher fir-rendikont anness u mmarkat Dok H li l-esponent qed tikkonferma bil-gurament tagħha*

10. *Illi huwa ġie interpellat diversi drabi sabiex iħallas u jivvaka l-fond iżda hu baqa inadempjenti;*

11. *Illi l-aġir tal-intimat jikser il-kundizzjonijiet tal-ftehim bejn il-partijiet u jagħti lok sabiex dan jiġi żgumbrat mill-appartament numru 7 formanti parti mill-blokk numru 290, Triq Manoel Dimech, Sliema, bid-dispensa tas-smiegħ u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

12. *Illi dan kollu l-esponenti jafuh personalment u għalhekk qed jinterponu din il-kawża;*

Illi għaldaqstant l-esponent umilment u bir-rispett qed jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jaqta u jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jiddikjara illi l-intimat kiser il-ftehim mar-rikorrenti u li għandu jiġi żgumbrat;*

iii. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-appartament numru 7 formanti parti mill-Blokka numru 290 fi Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-Onorabbli Bord;*

iv. *Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tal-intimati Theresa sive Tessie Xuereb u Rose Mary sive Rosemarie Dalli fis-somma ta' sebgħat elef, żewġ ewro u erbgħa u ħamsin (€7002.54) rappreżentanti kirjiet mhux imħallsa u kontijiet ta' dawl u ilma, jew kwalunkwa somma oħra verjuri li jidirlu dan l-Onorabbli Bord;*

v. *Jordna lill-intimati jħallsu s-somma imsemmija fit-talba preċedenti;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-15 ta' Frar 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimat, issa finalment notifikat, naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni.

Ra l-atti proċesswali 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[4]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

---

[2] A fol 40 tal-proċess.
[3] Verbal jinsab a fol 61 tal-proċess.
[4] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[5].

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. L-intimat la deher għas-seduta u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet 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[6]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[7].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Rose Mary *sive* Rosemarie Dalli, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa fl-intier tagħha.

---

[5] 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

[6] 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."*

[7] *"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.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-appartament enumerat sebgħa (7), formanti mill-Blokka enumerata mitejn u disgħin (290) fi Triq Manwel Dimech, Sliema, fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.

4. Jilqa' r-raba u l-ħames talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sebat elef u żewġ Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€7002.54ċ) bl-imgħax legali mis-7 ta' Frar 2024 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur[8], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[8] Dan għaliex r-rikorrenti naqsu milli jsewgu n-notifika tal-istess u għalhekk ma tistax titqies bħala interpelazzjoni valida.