# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR.  JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 9 ta' Ottubru 2024**

**Rikors Nru: 271/2024**
**Nru fuq il-Lista: 19**

**Carmel Schembri (K.I. 370856M) u Carmen Schembri (K.I. 435958(M)**

**vs**

**Italmark Limited (C101592)**

**Il-Bord,**

Reġa' ra r-rikors promotur tas-6 ta' Ġunju 2024[1] fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 tal-proċess.

1. *Illi rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fondi, ossia mħażen, bin-numri ħamsa (5) u sitta (6), bl-ismijiet 'Adrian' u 'Claudia' rispettivament, fi Triq tal-Ħandaq, Ħal Qormi.*

2. *Illi permezz ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata l-għaxra (10) ta' Marzu u tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) (vide l-anness Dok A), u kif ukoll skrittura ta' assenzjazzjoni ta' kirja datata d-disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) (Dok B), ir-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju mas-soċjetà intimata u dan versu t-termini u kundizzjonijet kif joħorġu mill-istess skritturi, fejn it-terminu maqbul kien dak ta' għaxar (10) snin dekorribbli mill-ewwel (1) t'April 2022.*

3. *Illi s-soċjetà intimata kienet moruża fil-ħlas tal-kera, tant illi sal-lum, hemm ammont kbir ħafna ta' arretrati li jirdu jiġu mħallsa, fejn rappreżentanti tas-soċjetà intimata dejjem għamlu wegħdiet li ser iħallsu iżda l-ħlas effettivament baqa' ma sarx, u dan minkejja l-interpellanzi da parti tar-rikorrenti.*

4. *Illi s-soċjetà intimata hija anke moruża fil-ħlas tal-kontijiet dovuti għas-servizz tad-dawl u l-ilma li jservi l-istess propjetajiet, tant illi l-provvista ġiet interrotta mill-entitajiet li jissupplixxu l-istess.*

5. *Illi fid-dawl ta' tali morżità r-rikorrent interpellaw diversi drabi lis-soċjetà intimata sabiex tirregola ruħha, anke permezz ta' ittri legali (Dok C, D, E u F) madanakollu din baqgħet inadempjenti.*

6. *Illi sussegwentement ir-rikorrenti għaddew sabiex jinterpellaw lis-soċjetà intimata b'ittra uffiċjali bin-numru 1008/2024 tat-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024)(Dok G) sabiex tirregola ruħha*

*mal-ftehim ta' lokazzjoni, iżda anke wara n-notifika tal-istess att, is-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti. Kienet anke intbagħtet ittra uffiċjali oħra qabel, stante n-nuqqas tas-soċjetà intimata li tirrispetta l-ftehim, liema ittra għandha n-numru 2418/2023 datata sebgħa (7) t'Awwissu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) (Dok H).*

7. *Illi fid-dawl ta' dan ir-rikorrenti għaddew sabiex jitterminaw il-kirja skont il-ftheim u f'dan is-sens bagħtu ittra lis-soċjetà intimata (Dok I), permezz ta' liema ġiet interpellata sabiex tiżgombra.*

8. *Illi nonostante dan kollu s-soċjetà intimata baqħget inadempjenti u naqset milli tiżgombra mill-fond in kwistjoni.*

9. *Illi din il-proċedura qed issir mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor li għandhom ir-rikorrenti, inkluż id-dritt għall-ħlas ta' kirjiet u ammont oħra dovuti skont il-kijra, fosthom ħlasijiet għal arretrati fuq kontijiet tad-dawl u l-ilma u anke penali maqbula bil-ftehim, u jżommu fis-sħiħ kull tali dritt.*

10. *Illi r-rikorrenti jafu dawn il-fatti personalment.*

11. *Illi fil-fehma tar-rikorrenti, s-soċjetà intimata m'għandha l-ebda difiża x'tagħti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti.*

12. *Illi fil-fehma tar-rikorrenti għal dawn il-proċeduri huma applikabbli d-dispożizzjonijiet għad-dispensa mis-smigħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Għaldaqstant, tgħid s-soċjetà intimata il-għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux jiddeċiedi billi:*

1. *Jipproċedi għas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Jordna lis-soċjetà intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, tiżgombra mill-fondi fuq imsemmija u tgħaddi l-pussess tal-istess lura lir-rikorrenti.*

Reġa' ra d-digriet tiegħu tal-20 ta' Ġunju 2024[2].

Reġa' ra r-rikors tal-10 ta' Lulju 2024[3] fejn r-rikorrenti talbu li dan il-Bord iqis li n-notifika li seħħ fil-25 ta' Ġunju 2024 bħala waħda valida, mhux kif indikat mill-Marixxall u li wkoll bl-applikazzjoni tal-artikoli 70 u l-artikolu 990 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jimponi pieni fuq is-soċjetà intimata jew uffiċjali tagħha.

Reġa' ra d-digriet tiegħu tat-12 ta' Lulju 2024[4].

Reġa' ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2024[5] fejn instemgħet ix-xhieda tal-Marixxall Raymond Borg u Claudia Diacono (rappreżentant tar-Reġistru dwar in-Negozju ta' Malta). Dakinhar ir-rikors tħalla għad-digriet li qiegħed jingħata llum.

Reġa' n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-27 ta' Settembru 2024[6].

---

[2] A fol 39 tal-proċess.
[3] A fol 43 tal-proċess.
[4] Fil-verbal tat-12 ta' Lulju 2024, dan jinsab a fol 57 tal-proċess.
[5] A fol 61 tal-proċess.
[6] A fol 75 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu mogħti fis-seduta tal-lum[7] fejn instab li s-soċjetà intimata kienet ġiet validament notifikata fil-25 ta' Ġunju 2024.

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[8]. 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[9].

Illi bis-saħħa tad-digriet mogħti llum, fejn għar-raġunijiet hemm dettaljati, instab li s-soċjetà intimata kienet ġiet debitament notifikata għall-ewwel seduta iżda ma dehritx u lanqas ressqet nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa ċar li idejn il-Bord huma issa marbuta sabiex jgħaddi għas-sentenza aħħarija.

Illi dan il-Bord sab li n-notifika kienet waħda valida f'għajnejn l-artikolu 187(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għar-raġunijiet studjati fl-imsemmi digriet. Il-Bord huwa konvint li s-soċjetà intimata kienet taf sew b'dawn il-proċeduri. Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih

[7] Dan jibda a fol 76 tal-proċess

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

[9] 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

il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[10]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[11].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha iqis li dak mitlub ġie sodisfaċentement ippruvat u li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[12]. Għalhekk sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi finalment din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba.
2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li s-soċjetà intimata tiżgombra mill-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-imħażen enumerati ħamsa (5) u sitta (6) bl-ismijiet "Adrian" u "Claudia", fi Triq tal-Ħandaq, Ħal-Qormi u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum m'illum.

---

[10] 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-Appell (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."*
[11] *"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. B'żieda ġurisprudenzjali, huwa t'interess dak li ġie raġunat u deċiż fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel Bugeja vs Mary Farrugia,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-16 ta' Frar 1996.
[12] 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.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittri uffiċjali bin-numri 2418/2023 u 1008/2024 indikati fir-rikors promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur