BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Novembru 2024

Rikors Nru: 380/2024
Nru fuq il-Lista: 17

Vincenza Hartland (K.I. 775151(M))

vs

Elizabeth Tabone (K.I. 295486(M))

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-3 ta' Settembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 9, St Mary, Triq San Gorg Rahal Gdid li kkoncediet b'titolu ta` lokazzjoni lil Elizabeth Tabone skont*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

skrittura datata 15 ta` Ottubru 2022, hawn annessa u markata Dok. A, ghal terminu li beda jiddekorri mid-data tal-istess skrittura u kellu jaghlaq fl-14 ta` Ottubru 2025 soggett ghat-termini u l-kundizzjonijiet hemm elenkati;

2. *Illi l-iskrittura surreferita hija registrata mal-Awtorita` tad-Djar u ggib in-numru LL082222 u tistipula li l-kirja tal-fond de quo ghandha tkun fl-ammont mensili ta` disa` mija u hamsin ewro (€950.00) u ghandha tithallas kull xahar bil-quddiem;*

3. *Illi l-iskrittura surreferita tistipula wkoll li*
   *"**In the event that the Tenant should be in debt of the monthly rent, and remains so for fifteen days after the due date, then this lease Agreement shall be automatically annulled and the premises shall revert back to the landlord, and the Landlord will have the right to retake possession of the premises without having recourse to the courts and without paying compensation to the Tenant and this without prejudice to his claim and/or right of action for payment of any debts of rent due and/or damages"** [Klawzola 2.5];*

4. *Illi di piu` ai termini tal-istess skrittura,*
   *"**All services and utilities and other fees or bills payable in respect of rent/consumption of water and electricity, within the tenement, shall be received and paid punctually by the Landlord who undertakes to provide the tenant with a copy of the bill. The tenant undertakes to pay the Landlord the amount stated on the bill together with the next due rent**." [Klawzola 2.7];*

5. *Illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fis-somma ta` €7249.07, minn liema somma l-ammont ta` sitt elef sitt mija u hamsin (€6,650) jirraprezenta l-kera arretrata dovuta lir-rikorrenti dovuta ghax-xhur minn Frar 2024 sa Awwissu 2024 u l-bilanc ta` €599.07 bhala l-ammont dovut ghall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema kontijiet gew imhallsin fl-intier taghhom mir-rikorrenti u dan kif jidher mill-hawn annessi dokumenti markati Dok. B;*

6. *Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimata diversi drabi anke permezz ta` messaggi kif jidher mill-hawn anness Dok. C;*

7. *Illi di piu` r-rikorrenti nterpellat lill-intimata permezz ta` zewg ittri ufficjali ossia Ittra Ufficjali 59/2024 datata 8 ta` Mejju 2024 u Ittra Ufficjali 2717/2024 datata 12 ta` Gunju 2024, liema ittri gew debitament notifikati minn kif jidher mill-hawn annessi kopja markata Dok. D u Dok E rispettivament;*

8. *Illi mill-fatti fuq esposti, r-rikorrenti umilment issostni li hemm lok ghal zgumbrament billi jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti tirriprendi l-pussess liberu battal tal-fond de quo waqt li jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh billi fil-fehma umli tal-esponenti l-intimata m'ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talba taghha;*

9. *Illi r-rikorrenti taf personalment bil-fatti kollha esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha;*

10.Illi ghalhekk kellha ssir il-prezenti kawza;

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta` l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa u li jista` jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 9, St Mary, Triq San Gorg, Paola li l-intimata skont skrittura bejn il-kontendenti datata 15 ta` Ottubru 2022 giet terminata skont il-ligi u ghalhekk l-intimata m'ghad ghandha ebda titlu lokatizju fuq il-fond imsemmi;*

2. *Jikkundanna lill-intimata tizgombra mill-fond in kwistjoni peress illi hija kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u tirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tal-esponenti u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun;*

3. *Jikkundanna lill-intimata ai termini tal-Artikolu 16(A)(1) (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta jhallas l-ammont ta` sitt elef sitt mija u hamsin (€6,650) rapprezentanti l-kera arretrata dovuta lir-rikorrenti liema kera tkopri l-kera dovuta ghax-xhur minn Frar 2024 sa Awwissu 2024 oltre l-*

ammont ulterjuri dovut ghall-kera dovuta sad-data effettiva tal-izgumbrament u oltre wkoll l-imghax legali skont il-ligi;

4. *Jikkundanna lill-intimata thallas l-arrettrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma dovuti fl-ammont ta` hames mija, disgha u disghin ewro u seba` centezmi (€599.07) oltre l-ammont tal-konsum li r-rikorrenti ghadha ma rcevietx il-kontijiet tieghu;*

Bl-ispejjez tal-Ittra Ufficjali 59/2024 u Ittra Ufficjali 2717/2024 u l-mandat ta` sekwestru li gie intavolat kontestwalment mall-prezenti proceduri u l-ispejjez tal-prezenti u bl-ingunzjoni ta` l-intimata in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Settembru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimata, issa finalment notifikat, naqset milli tidher u tipprova tagħti 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 21 tal-proċess.
[3] Verbal jinsab a fol 27 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-intimata sabiex turi li għandha difiża kienet fatali għaliha u rabtet l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimata la deheret għas-seduta u lanqas ressqet 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' Vincenza Hartland, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

---

[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 u b'hekk jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond enumerat disgħa (9), St. Mary, Triq San Gorg, Paola ġiet terminata.

2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimata tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€6,650), rappreżentanti l-kera għax-xhur ta' Frar, Marzu, April, Mejju, Ġunju, Lulju u Awwissu tas-sena 2024 bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' elfejn, tmien mija u ħamsin Ewro (€2850) mill-11 ta' Lulju 2024[8], u fuq l-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) mit-3 ta' Settembru 2024[9] sad-data tal-pagament effettiv. Jordna wkoll li l-intimata tħallas l-ammont ta' elf u disa' mitt Ewro (€1900) rappreżentanti l-kera għax-xhur Settembru u Ottubru 2024[10] bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[11] filwaqt li jħalli mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti li titlob il-ħlas ta' kirjiet oħra li jistgħu bi żmien jiġu dovuti.

4. Jilqa' r-raba talba u jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħames mija, disgħa u disgħin Ewro u seba' ċenteżmi (€599.07ċ)

---

[8] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali a tergo ta' fol 20 tal-proċess. L-ittra uffiċjali kienet issemmi dan l-ammont speċifiku.

[9] Data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri.

[10] Il-kera hija ta' disa' mija u ħamsin Ewro (€950) fix-xahar.

[11] Għaliex dawn qegħdin jingħatu illum. Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>David Cutajar vs Aaron Schembri</u>**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino,</u>** (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).

rappreżentanti arretrati tas-servizz ta' dawl u ilma bl-imgħax legali mit-3 ta' Settembru 2024 sad-data tal-pagament effettiv, filwaqt li jħalli mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti li titlob il-ħlas ta' kontijiet oħra li jistgħu jiġu dovuti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittri uffiċjali msemmija fir-rikors promotur, iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru[12], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[12] Dan għaliex ma tressqitx kopja u lanqas ma ngħataw dettalji sabiex l-mandat ikun jista jiġi rintraċċat.