BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 6 ta' Novembru 2024

Rikors Nru: 395/2024
Nru fuq il-Lista: 20

Mario Said (ID 574457M) u Mary Carmen Said (ID 510861M)

vs

Emmanuel Psaila (ID 19678M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fl-20 ta' Settembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond kummerċjali ossia tal-garaxx bl-indirizz 'Saimar', Triq San Pawl tal-Qliegħa, l-Mosta, liema fond akkwistawh nhar it-3 ta' April 2006, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, kopja ta' liema qeda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'B';*

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata l-20 ta' Frar 2020 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'Ċ') ir-rikorrenti krew l-imsemmi fond ossia l-garaxx bl-indirizz 'Saimar', Triq San Pawl tal-Qliegħa, l-Mosta lill-intimat Emmanuel Psaila għall-perjodu ta' sitt snin, versu l-ħlas ta' kera li fil-preżent tammonta għas-somma ta' EUR 24.15 kuljum;*

3. *Illi l-intimat jinsabu moruż fil-ħlas tal-kera relattiva sa mix-xahar ta' Novembru 2023. Illi sussegwentement ma sar l-ebda ħlas ieħor ta' kera mil-intimat lir-rikorrenti;*

4. *Illi għalhekk l-intimat għandu jagħti lir-rikorrenti s-somma ta' sitt t'elf tlett mija u disgħa u disgħin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€6,399.75) rappreżentanti l-arretrati tal-ħlas tal-kera;*

5. *Illi l-intimat ġie nterpellat diversi drabi kemm verbalment kif ukoll bil-miktub, sabiex jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu u jħallas l-arretrati tal-kera dovuta, iżda l-intimat baqgħa nadempjenti;*

6. *Illi r-rikorrenti bagħatu Ittra Uffiċjali lil intimat li ġiet validament notifikata lilu nhar il-5 ta' Lulju 2024 tramite l-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni kif stabbilita fl-artikolu 187(3) tal-Kap. 12, liema Ittra Uffiċjali għandha n-numru 1769/2024 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D), illi permezz tagħha ġie nfurmat illi fid-dawl tan-nuqqasijiet serji u gravi da parti tiegħu ossia l-morożita fil-ħlasijiet tal-kera, kemm il-darba ma kienx ser jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu fi żmien 15-il ġurnata, l-kirja*

kienet ser tiġi tterminata ipso jure u dan skont dak li jistabbilixxi l-artikolu 14 tal-kuntratt lokatizzju;

7. *Illi minkejja dan, l-intimat baqa' inadempjenti u għadu jokkupa l-imsemmi fond sal-lum bla ma jħallas il-kera, bil-kont tad-dawl u l-ilma dejjem tiela' u bi preġudizzju enormi għad-drittijiet tar-rikorrenti;*

8. *Illi b'hekk, id-data ta' terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni għandha titqies li hi it-22 ta' Lulju 2024 ossia 15-il ġurnata wara n-notifika tal-imsemmija Ittra Uffiċjali;*

9. *Illi l-arretrati tal-konsum tad-dawl u l-ilma tal-fond de quo, preżentement jammontaw għas-somma ta' EUR 618.51. Illi dan stante li l-intimat kien ħallas is-somma ta' EUR 400 bil-quddiem lir-rikorrenti u l-konsum attwalment dovut huwa ta' EUR 1,018.51 kif muri permezz tad-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. E';*

10. *Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda triq oħra għajr li jipproċedi b'din il-kawża bi proċeduri speċjali sommarji;*

11. *Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża stante li l-intimat m'għandu l-ebda difiża x'tagħti għal dawn it-talbiet, u dan kif ikkonfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni ġuramentata li qed tiġi ppreżentata flimkien ma' dan ir-rikors.*

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord għar-raġunijiet premessi, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

(i) Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Konsegwentement, jikkundanna lill-intimat Emmanuel Psaila (ID 19678M) sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jiżġombra mill-fond kummerċjali ossia mill-garaxx bl-indirizz 'Saimar', Triq San Pawl tal-Qliegħa, l-Mosta, u jirrilaxxa l-pussess vakant tiegħu a favur tas-sidien ossia r-rikorrenti filwaqt li jikkonsenja ukoll iċ-ċwievet kollha relattivi għall-imsemmi fond;

(iii) Jiddikjara illi l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt t'elf tlett mija u disgħa u disgħin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€6,399.75) rappreżentanti l-arretrati tal-ħlas tal-kera, flimkien ma' kull ammont ieħor li jkun hekk dovut;

(iv) Konsegwentement, jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' sitt t'elf tlett mija u disgħa u disgħin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€6,399.75) bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza ta' ħlas ta' kera dovuta;

(v) Jiddikjara illi l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija u tmintax-il euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€ 618.51) in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma u kull somma oħra li tkun hekk

dovuta sad-data tal-effettiv żgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

(vi) *Konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' sitt mija u tmintax-il euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€ 618.51) flimkien ma' kull somma oħra illi tkun dovuta in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma sad-data tal-effettiv żgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Settembru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2024[3] fejn ai termini tal-artikolu 16A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4], l-proċeduri ġew differiti b'dana li baqgħu ta' natura sommarja speċjali. Dakinhar l-intimat ma deherx.

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[5], fejn l-intimat, reġa' naqas milli jidher u ipprova 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[6]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

[2] A fol 31 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 36 tal-proċess.
[4] Dan għaliex it-terminu minimu ta' ħmistax il-jum ma kienx għadda.
[5] Verbal jinsab a fol 37 tal-proċess.
[6] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[7].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimat sabiex juri li għandu difiża kienet fatali għalih u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimat la deher għas-seduti 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[8]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[9].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Mario Said, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

---

[7] 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

[8] 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."*

[9] *"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 t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-fond ossia garaxx bl-isem "Saimar", Triq San Pawl tal-Qliegħa, l-Mosta fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.

2. Jilqa' t-tielet talba u r-raba' talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef, tlett mija u disgħa u disgħin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€6,399.75ċ) bl-imgħax legali mill-20 ta' Settembru 2024 sad-data tal-pagament effettiv, filwaqt li jħalli mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti li jitolbu il-ħlas ta' kirjiet oħra li jistgħu bi żmien jiġu dovuti.

3. Jilqa' l-ħames u s-sitt talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt mija u tmintax il-Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€618.51ċ) rappreżentanti arretrati tas-servizz ta' dawl u ilma bl-imgħax legali mill-20 ta' Settembru 2024 sad-data tal-pagament effettiv, filwaqt li jħalli mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti li jitolbu il-ħlas ta' kontijiet oħra li jistgħu jiġu dovuti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittri uffiċjali bin-numru 1769/2024 msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur