BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 404/2024
Nru fuq il-Lista: 19

Joseph Mifsud (K.I. 955346M) u Josephine *sive* Joyce Mifsud Saydon (K.I. 244848M)

vs

Klaudia Harka (K.I. 0340048A) u Ahmed Kajes (K.I. 160315A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-30 ta' Settembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond urban ossia* ***2, Flat 4, Fiorella Flats, St. John's Street, Birzebbugia****, liema fond huwa lokat skond*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

skrittura tal-11 ta' Ottubru 2023, **DOK A** *hawn anness u mmarkat, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*

2. *Illi skond il-ftehim DOK A, senjatament klawzola 3, din il-lokazzjoni kienet ghall-perijodu ta' tliet (3) snin mill-11 ta' Ottubru 2023 versu l-kera ta' €800 a favur tal-intimati Klaudia Harka, Ahmed Kajes u ohrajn.*

3. *Illi dawn it-talin kienu diga' telqu mill-fond in kwistjoni ghal ragunijiet taghhom u bi ftehim mas-sidien rikorrenti, l-kera giet ridotta b'€200 ghal €600 fix-xahar.*

4. *Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera mill-iskadenza tal-11 ta' Lulju 2024 fl-ammonti segwenti:*

   - *11 ta' Lulju 2024 – thallsu €100 – B'hekk jonqos €500*
   - *11 ta' Awwissu – Ma thallas xejn*
   - *11 ta' Settembru – Ma thallas xejn*

5. *Illi b'hekk, l-intimati huma moruzi fill-hlas ta' tliet skadenzi kera ammontanti ghal €1,700 li kienu pagabbli kull xahar bix-xahar il-quddiem, oltre l-imghax legali.*

6. *Illi l-esponenti diga' interpellaw lill-konvenuti ghall-hlas b'ittra legali tat-12 ta' Gunju 2024,* **DOK B** *hawn anness u mmarkat, kif ukoll b'ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 2024,* **DOK C** *hawn annessa u mmarkata fejn gew imwissija li f'kaz li ma jhallsux il-kirja tigi ipso iure terminata ai termini tal-Art 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Illi huma moruzi wkoll ghall-hlas tal-kontijiet tal-elettriku u tal-ilma ammontanti ghal* ***€120.97***, **DOK D** *hawn anness u mmarkat.*

8. *Illi minkejja dan, l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament taghhom.*

9. *Illi r-rikorrenti jafu bdawn il-fatti personalment u Jospeh Mifsud qed jikkonfermah bil-gurament tiehu, u sa fejn jafu huma, l-intimati m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talba taghhom.*

***Ghaldaqstant**, 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-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' hames skadenzi u nofs kera mill-11 ta' Gunju 2024 sal-11 ta' Settembru 2024 oltre skadenzi ulterjuri, ammontanti ghal €1,700 flimkien ma' €120.97 pendenzi tal-kontijiet tal-elettriku u ilma, globalment ammontanti ghal **€1,820.97** oltre pendenzi ulterjuri sal-effettiv zgumbrament u oltre l-imghax legali mis-6 ta' Settembru 2024, ghall-fond **2, Flat 4, Fiorella Flats, St. John's Street, Birzebbugia**, mikri lilhom skond skrittura ta' lokazzjoni tal-11 ta' Ottubru 2023, **DOK A**.*

II. ***Jiddikjara u Jiddecedi** illi l-kirja de quo giet ipso iure terminata ai termini tal-Ligi ossia tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess skrittura fuq referita.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat huwa responsabbli biex jhallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-iskadenza li jmiss ossia mil-11 ta' Lulju 2024 sac-cediment tal-fond kif ukoll kull kont pendenti tad-dawl u ilma s'issa ammontanti ghal €1,820.97 jew kwalsiasi ammont verjuri.*

IV. *Konsegwentement,* ***Jordna*** *l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tat-intimat mill-fond* ***2, Flat 4, Fiorella Flats, St. John's Street, Birzebbugia****.*

V. ***Jikkundanna*** *lill-intimati jhallsu l-ammont ta'* ***€1,820.97****, oltre l-imghax legali mil-11 ta' Lulju 2024, oltre l-ammont hekk likwidat bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond* ***2, Flat 4, Fiorella Flats, St. John's Street, Birzebbugia,*** *kif wkoll kull kont pendenti tad-dawl u ilma ammontanti s'issa ghal €120.97 jew kwalsiasi ammont verjuri, oltre l-imghax legali mis-6 ta' Settembru 2024 sad-data tal-effettiv pagament.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Ottubru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimati, issa finalment notifikati, naqsu milli jidhru u jipprovaw jagħtu 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 26 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-intimati sabiex juru li għandhom difiża kienet fatali għalihom u rabtu l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimati la deheru għas-seduta u lanqas ressqu 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' Joseph Mifsud, 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, it-tieni u t-tielet talba.
2. Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-fond enumerat tnejn (2), Flat enumerat erbgħa (4), Fiorella Flats, St. John's Street, Birżebbugia u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jilqa' l-ħames talba u jordna li l-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' elf, tmien mija u għoxrin Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€1,820.97ċ) bl-imgħax legali mis-6 ta' Settembru 2024 sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll ammont ulterjuri ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) rappreżentanti l-kirjiet ta' Ottubru 2024 u Novembru 2024 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[8] filwaqt li jħalli mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti li jitolbu l-ħlas ta' somom ulterjuri li jistgħu bi żmien jiġu dovuti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur, iżda mhux dawk tal-ittra interpellatorja tat-12 ta' Ġunju 2024[9], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[8] Għaliex dawn qegħdin jingħatu illum. Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **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). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino,** (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).
[9] Dan għaliex l-istess ma ngħataliex valur u lanqas prova tal-pagament tagħha.