BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 216/2024
Nru fuq il-Lista: 18

Emanuel Mercieca (K.I. 143250M) u Rita Mercieca (K.I. 174751M)

vs

Ruth Zammit (K.I. 363175M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-13 ta' Mejju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimata l-hanut Numru 6 Triq San Dwardu Birzebbuga ghas-somma ta' erbgha w'ghoxrin ewro (€24) kuljum.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi dan il-kuntratt ta' kera huwa regolat skond kuntratt datata 8 ta' Ottubru 2019, (Dok A).

3. Illi l-intimata hija moruza fi-hlas tal-kera fis-somma ta' elfejn, mija u sittin ewro (€2160) rapprezentanti tlett xhur kera in lenia ta' kera dovuti kull xahar bil-quddiem u ghall-perjodu ta' tlett xhur dekorribbli mill-1 ta' Frar 2024 sat-30 ta' April 2024, oltre' is-somma ta' erba mija u erbghin ewro (€440) in lenia ta' dak minnha dovut ghad-dawl u ilma skond l-ahhar kont mahrug mill-Arms, u kif ukoll is-somma ta' erba mitt ewro (€ 400) ammonti dovuti ghall-hlas tal-licenzja tal-hanut mal-Awtoritajiet koncernati.

4. Illi l-intimata giet diversi drabi nterpellata ghall-hlas izda baqghet nadempjenti, (ara dok B).

5. Illi ghalhekk dan il-kuntratt tal-kera gie terminat ipso facto u dana ai termini tal-paragrafu 8 tal-kuntratt tal-kera hawn fuq imsemmi.

6. Illi l-kreditu dovut lill-esponenti huwa debitu cert, likwidu u dovut u l-intimata ma ghandha ebda eccezzjonijiet x'taghti ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

7. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma jafu l-fatti ta' dina l-vertenza personalment.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. *Jiddeciedi dina l-kawza bid-dispensa tas-smiegh u dana ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jiddikjara illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera fl-ammont ta' elfejn, mija u sittin ewro (€2160) rapprezentanti tlett xhur kera, kif*

ukoll is-somma ta' erba mija u erbghin ewro (€440) in lenia ta' dak minnha dovut ghad-dawl u ilma skond l-ahhar kont mahrug mill-Arms, u kif ukoll s-somma ta' erbat mitt ewro (€ 400) dovuti ghall-hlas tal-licenzja tal-hanut mal-Awtoritajiet koncernati.

3. *Jiddikjara illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera tal-fond hawn fuq imsemmi u ghaldaqstant konsegwentament il-kuntratt huwa xolt ipso facto stante l-inadempjenza da parti tal-intimata mal-obbligazzjonijiet minnha assunti u pattwiti fil-precitat kuntratt.*

4. *Jiddikjara xolt u mitmum il-kuntratt tal-kera bejn il-kontendenti datat 8 ta' Ottubru 2019 ghar-ragunijiet fuq imsemmija.*

5. *Tikkundanna lill-intimata thallas is-somma ta' elfejn, mija u sittin ewro (€2160) rapprezentanti tlett xhur kera, kif ukoll is-somma ta' erba mija u erbghin ewro (€440) in lenia ta' dak minnha dovut ghad-dawl u ilma skond l-ahhar kont mahrug mill-Arms, u kif ukoll is-somma ta' erbat mitt ewro (€ 400) dovuti ghall-hlas tal-licenzja tal-hanut mal-Awtoritajiet koncernati, oltre l-imghax legali dekorribbli mill-prezentata ta' dawn il-proceduri sal-pagament effettiv.*

6. *Tikkundanna lill-intimata tizgombra mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa ghal dan il-ghan.*

7. *Jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji w opportuni fic-cirkostanzi.*

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

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimata, issa finalment notifikata, 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 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.

---

[2] A fol 8 tal-proċess.

[3] Verbal jinsab a fol 27 tal-proċess.

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

[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

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 l-affidavit imressaq u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont globali ta' tlett elef Ewro (€3000) bl-imgħax legali mit-18 ta' Mejju 2024 sad-data tal-pagament effettiv.
3. Jilqa' t-tielet, ir-raba' u s-sitt talba u ai fini ta' żgumbrament jordna li l-intimata tiżgombra mill-fond ħanut enumerat sitta (6), Triq San Dwardu, Birżebbuġa u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mil-lum.

---

[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.

4. Jastjeni milli jqis is-seba' talba billi ma hemmx ħtieġa tagħha u dak mitlub ingħata permez ta' din id-deċiżjoni.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-mandat ta' qbid[8], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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