BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 2 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 49/2024
Nru fuq il-Lista: 21

Guido Spiteri (K.I. 817252M), Maria Theresa Mamo (K.I. 177560M), Philip Sciortino (K.I. 589961M), Dorothy Sciortino (K.I. 609863M), Joanne Cauchi Sciortino (K.I. 196071M), John Spiteri (K.I. 669947M), Joseph Sciberras (K.I. 266763M), Christian Sciberras (K.I. 435387M), Glenn Joseph Sciberras (K.I. 333591M), Gemma Laferla (K.I. 370134M), Genoveffa Laferla (K.I. 613738M), Alfred Spiteri (K.I. 141140M), Carmelo Spiteri (K.I. 678844M), Maria Assunta Borg (K.I. 59846M), Joseph Spiteri (K.I. 192363M), Joanna Antida Borg (K.I. 554541M), Sonia Falzon (K.I. 417262M), Susanne Sammut (K.I. 190969M), Mariza Spiteri (K.I. 478864M), Jacqueline Spiteri (K.I. 223567M), Alexander Spiteri (K.I. 196075M), Victor Spiteri (K.I. 533161M), Dolores Lia (K.I. 204874M), Simon Spiteri (K.I. 139369M), Patrick Spiteri (K.I. 82466M), Anthony Spiteri (K.I. 467660M), Stephan Spiteri (K.I. 114641M), Kevin Debattista (K.I. 102775M), Anthony Debattista (K.I. 130884M), Alan Debattista (K.I. 302282M), Lorraine Borg (K.I. 2657176M), Ivan Debattista (K.I. 98872M), Ramona Grixti (K.I. 530080M), John Debattista (K.I. 894445M), Antida Mallia (K.I. 711939M), Carmen Sammut

(K.I. 582544M), Emanuel Debattista (K.I. 510249M), Alexandra Seguna (K.I. 291181M)

vs

Stephen Agius (K.I. 69369M)

Il-Bord;

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

1. *Illi l-esponenti huma lkoll sidien tal-fond bin-numru 27/27B, Sqaq il-Loġġa li tidħol għalih minn Sqaq Sampusa, Birkirkara;*

2. *Illi l-konvenut odjern, ossia Stephen Agius, huwa l-inkwilin tal-fond in deżamina;*

3. *Illi durante ż-żmien kollu li l-konvenut kien jikri l-propjeta' suċitata, l-imsemmi konvenut Agius kien moruż fil-pagament ta' ħlas ta' kera;*

4. *Illi ulterjorament, l-atturi jġibu a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord li l-konvenut Agius ma għadux jirrisjedi fil-fond minnu mikri u li għaldaqstant mhux qed jagħmel użu tal-istess ai termini tal-liġi;*

5. *Illi l-intimat ġie interpellat diversi drabi, u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali liema ittra ġġib in-numru 299/19 u datata 25 ta' Jannar 2019 [vide* ***'Dok A'****];*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

6. *Illi madankollu l-konvenut baqa għal kollox inadempjenti u qiegħed iżomm iċ-ċwievet u l-pussess tal-fond;*

7. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jippreżentaw dawn il-proċeduri sabiex jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja bejn il-partijiet, jordna l-iżgumbrament tal-konvenut u jordna lil konvenut iħallas l-arretrati tal-kirja sal-aħħar jum li jdum jokkupa l-fond, flimkien mal-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma sal-aħħar jum li l-intimat jdum jokkupa l-fond;*

8. *Illi l-esponenti jikkonfermaw li jafu l-fatti personalment u sa fejn jafu huma l-konvenut ma għandux eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talbiet tagħhom.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. *Jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja bejn il-kontendenti;*

3. *Jiddikjara li l-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet intemm;*

4. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 27/27B, Sqaq il-Loġġa li tidħol għalih minn Sqaq Sampusa, Birkirkara, u jordna lill-konvenut mil-fond u jrodd luta l-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;*

5. *Jordna lil konvenuti sabiex iħallsu l-arretrati kollha tal-kera dovuta minnu sal-aħħar ġurnata li fih idum jokkupa l-fond;*

6. *Jodrna lil konvenut sabiex iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond 27/27B, Sqaq il-Loġġa li tidħol għalih minn Sqaq Sampusa, Birkirkara, u jordna u jikkundanna lil konvenut iħallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti jingħataw lura l-pussess effettiv tal-fond.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subbizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Frar 2024[2].

Ra d-digriet tas-7 ta' Marzu 2024[3] fejn ġiet milqugħa talba għall-korrezzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[4], fejn l-intimat, issa finalment notifikat, naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni. Fl-istess seduta r-rikorrenti ċedew il-ħames u s-sitt talba[5].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

[2] A fol 11 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] Verbal jinsab a fol 58 tal-proċess.
[5] Nota ta' ċessjoni tinsab a fol 59 tal-proċess.

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 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-intimata sabiex juri li għandu difiża kienet fatali għalih u rabtet l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimat la deher għas-seduta 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].

---

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

[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.

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż d-dikjarazzjoni ġuramentata, iqis li l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

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

1. Jilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba u ai fini ta' żgumbrament jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond enumerat 27/27B, Sqaq il-Loġġa li tidħol għalih minn Sqaq Sampusa, Birkirkara u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mil-lum.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur