BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 497/2024
Nru fuq il-Lista: 25

Elizabeth Sant Fournier (K.I. 0404048M)

vs

Mert Celtikci (K.I. 0226159A)

Il-Bord;

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

I. *ILLI, permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Mejju 2023 (**DOK: A**), r-rikorrenti kkoncediet, favur l-intimat, il-fond ossija l-appartament bin-numru 3, 148, Tower Road, Sliema, b'titolu ta' lokazzjoni, u dan versu l-kera ta' elfejn Euro (€2,000.00) fix-xahar u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

II. *ILLI, minkejja li l-kuntratt ta' lokazzjoni suriferit kien ghal perjodu ta' sena, ossija mill-1 ta' Gunju 2023 sal-31 ta' Mejju 2024, dan l-isess kuntratt gie mgedded tacitament ghal perjodu iehor ta' sena, ossija mill-1 ta' Gunju 2024 sal-31 ta' Mejju 2025;*

III. *ILLI, sallum, l-intimat naqas milli jhallas il-kera li saret dovuta minnu, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt imsemmi, nhar it-8 ta' Lulju 2024, nhar it-12 t'Awwissu 2024, nhar id-9 ta' Settembru 2024, nhar l-14 t'Ottubru 2024, u nhar il-11 ta' Novembru 2024, ammontanti b'kollox ghal ghaxart elef Euro (€10,000.00);*

IV. *ILLI, minkejja li l-intimat gie debitament interpellat permezz ta' ittra legali tas-27 ta' Settembru 2024 (***DOK: B***), u anke permezz ta' ittra ufficjali tal-15 t'Ottubru 2024 (***DOK: C***) - liema ittra ufficjali saret ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi, inkluz tal-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili (Kaptiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) - l-istess intimat baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*

V. *ILLI r-rikorrenti taf dawn il-fatti personalment u, sa fejn taf l-istess rikrorenti, l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors guramentat odjern;*

VI. *ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. *JIDDECIEDI r-rikors mahluf odjern billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti minghajr ma jaghddi ghas-smiegh tal-kawza, skond l-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);*

II. *JIDDIKJARA illi l-kuntratt ta' lokazzjoni tad-29 ta' Mejju 2023 rigwardanti l-fond ossija l-appartament bin-numru 3, 148, Tower Road, Sliema, huwa mahlul ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi, b'effett minn dik id-data li dan l-Onorabbli Bord jista' joghgbu jistabbilixxi ghal dan l-iskop;*

III. *JIKKUNDANNA lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond ossija l-appartament bin-numru 3, 148, Tower Road, Sliema, f'dak iz-zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord ghal dan l-iskop;*

IV. *JIDDIKJARA illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' ghaxart elef Euro (€10,000), rapprezentanti l-kera dovuta mill-istess intimat lir-rikorrenti ghall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Lulju 2024 u t-30 ta' Novembru 2024, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni tad-29 ta' Mejju 2023;*

V. *JIKKUNDANNA, konsegwentement, lill-intimat sabiex ihallas, lir-rikorrenti, l-ammont ta' ghaxart elef Euro (€10,000.00);*

VI. *JIDDIKJARA illi l-intimat huwa obbligat ihallas, lir-rikorrenti, ammont rapprezentanti kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond ossija appartament bin-numru 3, 148, Tower Road, Sliema, b'effett mill-1*

ta' Dicembru 2024 sad-data tal-izgumbrament effettiv, ammont rapprezentanti konsum tas-servizzi ta' dawl u ta' ilma fl-istess fond sad-data tal-izgumbrament effettiv, u ammont rapprezentanti danni;

VII. *JILLIKWIDA l-ammonti dovuti mill-intimat lir-rikorrenti, rapprezentanti kumpens ghall-okkupazzjoni, konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, u danni;*

VIII. *JIKKUNDANNA lill-intimat sabiex ihallas, lir-rikrorenti, l-ammonti hekk likwidati.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-15 t'Ottubru 2024, u bl-imghaxijiet, kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat skond il-ligi, u skond il-kuntratt ta' lokazzjoni 29 ta' Mejju 2023.

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

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimat naqas milli jidher u ipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni. Fl-istess seduta, r-rikorrenti rtirat it-talbiet sa fejn dawn kienu jikkonċernaw ħlasijiet tad-dawl u ilma u danni.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

[2] A fol 19 tal-proċess.
[3] Verbal jinsab a fol 24 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[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-intimat sabiex juri li għandu difiża kienet fatali għalih u rabat 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[6]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[7].

---

[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

[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.

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Elizabeth Sant Fournier, 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 talba u b'hekk jiddikjara l-lokazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri bħala wieħed mitmum u maħlul.
3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-appartament enumerat tlieta (3) fi blokka t'appartamenti bin-numru uffiċjali mija, tmienja u erbgħin (148), ġewwa Tower Road, Sliema fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum m'illum.
4. Jilqa' r-raba' u l-ħames talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000), rappreżentanti kirjiet dovuti bejn l-1 ta' Lulju 2024 u t-30 ta' Novembru 2024, bl-imgħax legali mit-3 ta' Diċembru 2024 sad-data tal-pagament effettiv.
5. Jilqa' s-sitt[8], is-seba'[9] u t-tmien talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas somma ulterjuri ta' erbat elef Ewro (€4,000) għall-okkupazzjoni tiegħu ta' Diċembru 2024 u Jannar 2025[10], bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.

[8] Bl-irtirar ta' dak li jikkonċerna l-konsum ta' dawl u ilma u danni, kif spjegat hawn fuq.
[9] *Ibid* nru. 8.
[10] Dan l-aħħar xahar qiegħed jitqies fit-totalitá tiegħu minħabba iż-żmien ta' terminu tal-appell minn din is-sentenza. L-ammont ġie maħdum fuq ir-rata maqbula bejn il-partijiet u ċioé elfejn Ewro (€2,000) fix-xahar.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali datata 15 ta' Ottubru 2024[11] msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[11] Kopja tinsab a fol 17 u 18 tal-proċess.