BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 309/2024
Nru fuq il-Lista: 53

Robert Spiteri (K.I. 0162581(M) u martu Georgina Spiteri (K.I. 0425678M)

vs

Marvin Zammit (K.I. 0098278M)

Il-Bord;

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

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond ossia 67, Carmen Flats, appartament numru 1 ġewwa Triq Ġużè D'Amato, Ħal-Tarxien. Skond il-kuntratt ta' kera datat nhar is-27 ta' Ġunju 2023 kopja ta' liema qedgħa tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok A**" l-esponenti krew l-imsemmi*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fond lil intimat Marvin Żammit bil-kera ta' Eur 750 pagabbli fl-ewwel ġurnata ta' kull xahar lir-rikorrenti skond l-artiklu 2.3 tal-kuntratt u bil-pattijiet hekk kif stipulati fl-imsemmi kuntratt ta' kirja fosthom illi l-intimat kellu jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond mikri lilu;

2. *Illi l-imsemmija kirja ġiet reġistrata mal-awtorita tad-djar kopja tar-reġistrazzjoni qedgħa tiġi hawn anness u mmarkata bħala "**Dok B**";*

3. *Illi l-intimat ilu ma jħallas il-kera dovuta ta' Eur 750 fix-xahar sa minn Ottubru 2023;*

4. *Illi l-intimat għandu jagħti lir-rikorrenti s-somma ta' Eur 7,426.21 li tirrappreżenta s-somma ta' Eur 6,750 kera dovuta mill-1 ta' Ottubru 2023 sas-27 ta' Ġunju 2024 u s-somma ta' Eur 676.21 għal-kont tad-dawl u l-ilma u kera tal-meter relattiv għall-perjodu ta' 6 ta' Jannar 2024 sa 6 ta' Marzu 2024, kopja ta' liem qedgħa tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok C**" salv kumpens għall-okkupar tal-fond sad-data meta l-intimat effettivament jiżgombra mill-fond;*

5. *Illi permezz ta' ittra reġistrata datata nhar il-15 ta' Frar 2024 u ċioe 4 xhur qabel it-terminazzjoni tal-kirja l-esponenti nfurmaw lil l-intimat Martin Żammit li ma kienux sejrin jġeddu l-imsemmija kirja u dan in ottemporanza ma l-artiklu 9(1) tal-Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta, kopja ta' l-ittra reġistrata qedgħa tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok D**";*

6. *Illi l-intimat minkejja li ġie interpelat diversi drabi għal-ħlas inkluż permezz ta' ittra uffiċjali kopja ta' liem qedgħa tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok E**" mibgħuta lil l-intimat nhar l-4 ta' April 2024 huwa baqgħa inadempjenti;*

7. *Illi l-intimat ma jafux fl-liema stat qiegħed il-fond mikri lill-intimat u l-oġġetti li kienu fil-fond mikri u għaldaqstant jirriżervaw kull dritt li jistgħa jkollhom dwar dawn l-oġġetti;*

8. *Illi fil-fehma ta' l-esponenti l-intimat ma għandu l-ebda eċċezzjonijiet x'jagħti f'din il-kawża;*

9. *Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti hawn fuq dikjarati personalment;*

10. *Illi r-rikorrenti Robert Spiteri qiegħed jippreżenta l-affidavit tiegħu li huwa hawn anness u mmarkati bħala "**Dok F**";*

11. *Illi jirrikorru l-elementi kollha meħtieġa ai termini ta' l-Artiklu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu illi prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu:-

i. ***JGĦADDI** għas-sentenza bid-dispensa tas-smiegħ ai termini l-Artiklu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. ***JIKKUNDANNA** lil l-intimat jħallas is-somma hawn fuq imsemmija ta' Eur 676.21 rappreżentanti f'servizzi ta' dawl u ilma dovuti minn l-intimat lir-rikorrenti;*

iii. ***JIKKUNDANNA** lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' Eur 6,750 dovuta lil l-esponenti f'arretrati tal-kera mill-perjodu ta' l-1 ta'*

Otubru 2023 sas-27 ta' Ġunju 2024, kif ukoll dik is-somma dovuta għall-okkupazzjoni tal-fond, sal-ġurnata effettiva li huwa jiżgombra u jirrilaxxja il-pussess tal-fond fuq imsemmi f'idejn ir-rikorrenti u jagħti lura lir-rikorrenti iċ-ċavetta tal-imsemmi fond;

iv. ***JIKKUNDANNA*** *lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jiffissa jiżgombra mill-fond numru 67, Carmen Flats, appartament numru 1 ġewwa Triq Ġuże D'Amato, Ħal-Tarxien u dan ai termini ta' l-Artiklu 16A tal-Kap 69*[2] *tal-Liġijiet ta' Malta.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Lulju 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2024[4], fejn intalbet u ġiet awtorizzata korrezzjoni fir-rikors promotur u in vista ta' dan il-proċedura tan-notifika reġgħet bdiet mill-ġdid.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'kopja tar-rikors promotur kif korrett, imressqa fil-11 ta' Novembru 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2025[6] fejn il-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni kienet ġie konkluża iżda kien għad fadal li jgħaddu it-tlett ijiem tax-xogħol imsemmija fl-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[2] Inizjalment il-kawża ġiet erronjament imressaq skond l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' korrezzjoni mitluba u awtorizzata fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2024, ir-rikors ġie jaqra li qiegħed isir ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[3] A fol 25 tal-proċess.
[4] Verbal jinsab a fol 44 tal-proċess.
[5] Din tibda a fol 45 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 75 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[7] fejn l-intimat naqas milli jidher u r-rikorrenti ressqu nota bl-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur.

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[8]. 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[9].

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.

[7] Verbal relattiv jinsab a fol 78 tal-proċess.
[8] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[9] 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'ċirkostanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[10]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[11].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Robert Spiteri, 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 jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija u sitta u sebgħin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€676.21ċ) bl-imgħax legali mit-3 ta' Frar 2024 sad-data tal-pagament effettiv.
3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef, seba' mija u ħamsin Ewro (€6,750) rappreżentanti arretrati ta' kera mill-1 ta' Ottubru 2023 sas-27 ta' Ġunju 2024 bl-imgħax legali mit-3 ta' Lulju 2024 sad-data tal-pagament effettiv, kif ukoll jordna li l-intimat iħallas

---

10 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."*

11 *"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.

lir-rikorrenti somma ulterjuri ta' ħamest elef, mitejn u ħamsin Ewro (€5250)[12] rappreżentanti danni għall-okkupazzjoni illegali tiegħu minn Lulju 2024 sad-data ta' din is-sentenza u dan bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv[13].

4. Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali datata 4 ta' April 2024[14] msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[12] Din is-somma ġiet maħduma fuq ir-rata ta' kera miftehma u ċioé ta' €750 fix-xahar għal seba' xhur (Lulju 2024 sa Jannar 2025).

[13] Dan għaliex dan l-aħħar ammont qiegħed jiġi likwidat bis-saħħa ta' din is-sentenza. 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).

[14] Kopja tinsab a fol 80 tal-proċess.