BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 452/2024
Nru fuq il-Lista: 26

Sandra (Alexandra) Vella (KI Nru. 77863 M), Francesca Vella (KI Nru. 154184 M), Patrick Vella (KI Nru. 183768 M) u Adrian Vella (KI Nru. 424865M)

vs

Mario Micallef (KI Nru. 511766M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fis-7 ta' Novembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi Sandra (Alexandra) Vella, Francesca Vella, Patrick Vella u Adrian Vella, ilkoll l-aħwa Vella, huma eredi ta' Agnese Vella (K.I. 776329M) (magħrufa bħala Agnes Vella), li mietet nhar id-9 ta' Marzu 2017.*
2. *Illi l-aħwa Vella wirtu mingħand Agnese Vella il-fond suġġett ta' dawn il-proċeduri bl-indirizz ta' Flat 4, Elmo Mansions, Qawra Road, San*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Pawl il-Baħar permezz ta' testment ppublikat min-Nutar Rosalyn Aquilina fis-6 ta' Marzu 2013 (Ins. 3611/2013) (il-causa mortis u immissjoni fil-pussess li tirreferi għat-testment tad-decujus u l-fond in kwistjoni, huwa hawn mehmuż bħala **DOK. V1)**.

3. *Illi Agnese Vella kienet kriet dan il-fond lill-intimat, bi ftehim, lil Mario Micallef, f'Jannar 1990 versu l-kera annwali ta' mija u ħamsin Liri Maltin (Lm150) kull l-ewwel tas-sena, bil-quddiem.*
4. *Illi għalkemm l-intimat huwa l-kerrej ta' dan il-fond, dan il-fond ilu għal ħafna snin fi stat ta' abbandun u ma hemm ħadd li jgħix fih. Minħabba dan l-istat ta' abbandun u n-nuqqas ta' kooperazzjoni tal-intimat, ir-rikorrenti huma nċerti fuq l-istat tal-fond.*
5. *Illi difatti, l-intimat qiegħed jgħix x'imkien ieħor.*
6. *Illi hawa ċar li l-intimat tilef l-interess fil-fond, u ilu mill-elfejn u sitta (2006) li* ***mhux qed iħallas kera***.
7. *Illi l-intimat ġie interpellat biex iħallas il-kera kemm-il darba,* ***inkluż permezz ta' żewġ ittri uffiċjali****; liema ittri ġew mibgħuta fir-residenza uffiċjali tiegħu, u li huma:*
    a. *Ittra uffiċjali 2177/2023 tal-25 ta' Mejju 2023 u nnotifikata skont il-liġi, hawn mehmuża bħala* **DOK. V2***;*
    b. *Ittra uffiċjali 5411/2023 tat-18 ta' Diċembru 2023 u nnotifikata skont il-liġi, hawn mehmuża bħala* **DOK. V3**.
8. *Illi l-intimat mhux biss baqa' inadempjenti, u ma ħallasx il-kera, imma injora dawn l-avviżi għall-pagament u ma bagħat l-ebda risposta kontenenti xi difiża jew raġuni biex jiġġustifika jew jispjega n-nuqqas ta' ħlas.*
9. *Illi t-terminu ta' ħmistax-il (15) ġurnata wara n-notifika ta' kull ittra kif indikati mill-liġi ddekorrew u skadew, u l-ħlas ma sarx.*
10. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*
11. *Illi huwa ċar li sa fejn jafu huma, l-intimat ma' għandux difiża jew difiżi x'jagħti għal tali kawża gialadarba ilu ma jħallas il-kera għall-tmintax*

(18) il-sena u li ġie avżat darbtejn kif tirrikjedi l-liġi, u għalhekk dan l-Onorabbli Bord jista' jaqta' l-kawża fl-ewwel udjenza u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. *Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u Sandra (Alexandra) Vella tikkonferma dan bil-ġurament tagħha.*

GĦALHEKK, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jaqta' l-kawża fl-ewwel udjenza bid-dispensa tas-smigħ u dan ai termini tal-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jiddikjara li l-intimat naqas mill-obbligi tiegħu bħala inkwilin meta ddekada, fost l-oħrajn, mill-pagamenti tal-kera;*
3. *Jiddikjara l-kirja itterminat;*
4. *Jordna li l-intimat jiżgumbra mill-fond, u jagħtih żmien qasir u perentorju sabiex jivvaka mill-fond u jirritorna ċ-ċwievet, jekk għad għandu ċwievet, lir-rikorrenti;*
5. *Jordna li jitħallsu l-arretrati ta' kera dovuti li jammontaw għal sitt elef, mittejn, disgħa u tmenin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€6289.20);*
6. *Jordna li l-intimat iħallas l-imgħaxijiet legali sal-ħlas effettiv.*

Bl-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali 2177/2023 tal-25 ta' Mejju 2023 (Dok. V2) u dik tal-ittra uffiċjali 5411/2023 tat-18 ta' Diċembru 2023 (Dok. V3), oltre l-imgħax legali sad-data tal effettiv pagament, kollox kontra l-intimat, li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Novembru 2024[2].

[2] A fol 50 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2025[3] fejn il-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni ġiet konkluża iżda kien hemm ħtieġa ta' differiment minħabba t-terminu minimu li jrid l-artikolu 16A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] fejn l-intimat naqas milli jidher.

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[5]. 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[6].

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.

---

[3] Verbal relattiv jinsab a fol 63 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 69 tal-proċess.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[6] 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[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Sandra (Alexandra) Vella, 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 t-talba.
3. Jilqa' t-tielet talba.
4. Jilqa' r-raba' talba u 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.

---

[7] 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."*

[8] *"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.

5. Jilqa’ l-ħames u s-sitt talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ sitt elef, mitejn u disgħa u tmenin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€6,289.20ċ) bl-imgħax legali mis-7 ta’ Novembru 2024[9] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 2177/2023[10] u 5411/2023[11] msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[9] Data tal-preżentanta tar-rikors promotur.
[10] Kopja tinsab a fol 15 tal-proċess.
[11] Kopja tinsab a fol 29 tal-proċess.