BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 484/2024
Nru fuq il-Lista: 7

Orazio Cassar Laudi (K.I. 316063M)

vs

Thomas Thomas (K.I. 0350311L)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-22 ta' Novembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab hekk:

1. *Illi in forza ta' skrittura privata ta' kiri li giet fis-sehh fl 4 ta' Ottubru 2011 (Dok "A"), Joseph Cassar, missier ir-rikorrent, kien ikkonceda lill-intimat b'titolu ta' lokazzjoni, il-fond bin-numru 117, Triq il-Kunċizzjoni, Msida, liema fond huwa maqsum fuq żewġ sulari u inkluz il-gnien formanti parti*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mill-istess fond, kif ahjar deskritt fil-pjanta hawnn annessa u markata Dokument "B", aktar il-quddiem komplessivament imsejjħa 'il-fond'.

2. *Illi missier l-esponenti, Joseph Cassar, armel minn Maria Dolores sive Doris nee` Laudi, imwieled l-Msida fit-12 ta' Jannar 1936, miet ġewwa tal-Qroqq Msida nhar il-25 ta' Lulju 2019.*

3. *Illi in forza ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni fl-atti ta' Nutar Dottor Edward Flores datat 29 ta' Ottubru 2021, dan il-fond gie assenjat lill-attur Orazio Cassar Laudi (Dok. "C").*

4. *Illi kif jirrizulta mill-iskrittura ta' kiri tal-4 ta' Ottubru 2011 fuq imsemmija, din il-kirja kienet ghall-perijodu ta' hdax-il (11) sena mill-istess data u ghalhekk skadiet fit-3 ta' Ottubru 2022.*

5. *Illi l-intimat fil-kuntratt ta' kiri kien inghata l-ghazla li jixtri l-fond, basta li din l-ghazla jezercitaha sat-3 ta' Ottubru 2021, pero` l-intimat ma ezercitax din l-ghazla.*

6. *Illi l-intimat Thomas Thomas gie nterpellat diversi drabi sabiex jizgumbra mill-imsemmi fond u jhallas tal-arretrati ta' kera dovuti minnu, izda dan baqa inadempjenti.*

7. *Illi l-intimat ilu jzomm il-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi sa mit-3 ta' Ottubru 2022.*

8. *Illi l-intimat wieghed kemm il-darba li ha jivvaka l-fond u jaghti lura c-cwievet lill-attur izda dan baqa' inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

9. *Illi fil-fehma tar-rikorrent, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet xi jressaq f'din il-kawza li ghalhekk tista' tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghid l-intimat ghaliex m'Ghandhux Dan il-Bord Jilqa' t-talbiet tar-rikorrent li qieghed hawn jitlob li Dan il-Bord Joghogbu:

1. *Jaqta` u Jiddeciedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-intimat qed jokkupa il-fond 117 Triq il-Kuncizzjoni, Msida kif fuq deskritt u cioe` maqsum fuq żewġ sulari, kantina u inkluż ġnien formanti parti mill-istess fond u kif ahjar delinejat fil-pjanta hawn annessa u markata Dok. 'B' minghajr ebda titolu validu skond il-ligi*

3. *Jikkundanna lill-istess konvenut jizgombra mill-imsemmi fond 117, Triq il-Kuncizzjoni, Msida, kif fuq deskritt u cioe` maqsum fuq żewġ sulari, kantina u inkluz gnien formanti parti mill-istess fond kif ahjar delinejat fil-pjanta hawn annessa u markata Dok. 'B', u jhallih liberu u battal favur ir-rikorrent fi żmien qasir u perentorju li Dan l-Onorabbli Bord Joghogbu Jordna u Jimponi.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficali tal-24 ta' Jannar 2024 (Dok. 'D') u bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni ultrjuri spettanti lir-rikorrent, partikolarment dik ghal hlas ta' arretrati ta' kera dovuta sad-data li skadiet il-kirja.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Novembru 2024[2].

Ra d-diversi seduti utilizzati sabiex l-intimat jiġi finalment notifikat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2025[3] meta kien ġiet finalizzata l-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni u l-kawża tħalliet għat-trattazzjoni għal-lum (peress lit-terminu mogħti fl-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta kien sejjer jiskadi fis-6 ta' Marzu 2025).

Ra n-nota tal-intimat tas-6 ta' Marzu 2025, fejn dan ikkwerela l-proċedura ta' notifika u talab li jingħata jedd iressaq eċċezzjonijiet (mingħajr però ma speċifika f'xiex dawn jikkonsistu).

[2] A fol 21 tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] fejn l-intimat ma deherx (deher avukat għan-nom tiegħu).

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[7]. L-intimat la deher għas-seduta u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għad li huwa ressaq nota fis-6 ta' Marzu 2025, jidher li din kienet biss waħda li tikkwerela l-proċedura ta' notifika[8] u talba

[4] A fol 40 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
[7] Il-fatt li deher avukat għan-nom tiegħu ma jfissirx li l-Bord kellu jgħaddi sabiex jiċħad it-talba għad-dispensa ta' smiegħ. Kellha tintwera ġustifikazzjoni valida għal dan in-nuqqas. F'dan is-sens, fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Fracht Malta Malta Limited vs Mohamed Madkour,** (App Ċiv Nru: 320/17/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Jannar 2022.
[8] Il-Bord iqis li kull kwistjoni dwar in-notifika (li fil-fehma tal-Bord ma hemm xejn irregolari fiha) ġie propju eliminat bit-tressieq tal-istess nota. Sa fejn rilevanti il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Wilfrid Debattista *et* vs Il-Kummissarju tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 15/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-2 ta' Marzu 2018. Huwa t'interess ukoll dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Rachel Pisani *et* vs Simone Fosso,** (App Ċiv Nru: 96/2023/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ottubru 2024.

ġenerali sabiex jitħallas jikkontesta l-kawża. Bl-ebda mod ma jista' jingħad li dik in-nota tissodisfa l-vot tal-liġi, fis-sens li tattakka l-proċedura hawn utilizzata bħala irregolari jew li turi li hemm difiża *prima facie*.

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[9]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[10].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Orazio Cassar Laudi, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni tar-rikorrent hija waħda tajba u għandha tiġi milqugħa.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba.
3. Jilqa' t-tielet 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.

---

[9] 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."*

[10] *"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.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali tal-24 ta’ Jannar 2024 msemmija fir-rikors promotur[11], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[11] Annessa a fol 14 *et seq* tal-proċess.