BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 11 ta' April 2025

Rikors Nru: 515/2024
Nru fuq il-Lista: 18

Anthony Facciol (K.I. 176147M)

vs

Alkert Zuher (K.I. 0102352A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fis-17 ta' Diċembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1) *Illi r-rikorrenti kien jikri lill-intimat il-fond 34, Triq il-Kbira, Kirkop u dana ai termini ta' kuntratt ta' kera tat-23 ta' Novembru 2023 (kopja ta' liema qed tiġi annessa u immarkata* ***Dok A****);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2) *Illi permezz ta' ittra reġistrata tat-2 ta' Lulju 2024 ir-rikorrenti avża lill-intimat li mhux ser iġedded il-kuntratt wara l-iskadenza tiegħu (kopja ta' liema qed tiġi annessa u immarkara* ***Dok B****);*

3) *Illi l-kuntratt skada nhar it-23 ta' Novembru 2024;*

4) *Illi ċiononostante u minkejja li l-esponenti bagħat ittra legali datata 25 ta' Novembru 2024 (kopja* ***Dok Ċ****), l-intimat baqa' jokkupa l-fond irregolarment, abbużivament u mingħajr ebda titolu;*

5) *Illi inoltre hemm kontijiet tad-dawl u l-ilma li għadhom pendenti;*

6) *Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimat m'għandux difiża xi jressaq.*

Għaldaqstant jgħid l-intimat għaliex dan il-Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. *Jiddieċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond 34, Triq il-Kbira, Kirkop mingħajr ebda titolu u dan wara li l-kuntratt ta' kera de quo skada nhar it-23 ta' Novembru 2024;*

3. *Jawtorizza għaldaqstant, lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond 34, Triq il-Kbira, Kirkop;*

4. *Jordna l-konsegwenzjali żgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi żmien qasir u perentorju;*

5. *Jiddikjara li l-intimat huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti f'ammont li jrid jiġi likwidat konsistenti arretrati ta' kontijiet ta' dawl u l-ilma, u kwindi jikkundanna l-intimat għall-ħlas tal-istess ammont;*

6. *Jiddikjara li l-intimat huwa passibli għal danni għal okkupazzjoni illeċita versu r-rikorrenti, jillikwida l-istess danni, u jikkundanna lill-intimat għall-ħlas tal-istess ammont;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Diċembru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2025[3] fejn deher l-intimat assistit. Dakinhar, il-kawża tħalliet għal-lum għat-trattazzjoni dwar id-dispensa tas-smiegħ.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] fejn deher l-intimat mhux assistit. Fl-istess seduta, ir-rikorrent irtira il-ħames u s-sitt talba sabiex jirregola ruħu[5].

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 17 tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 29 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 31 tal-proċess.

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[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 tal-intimat li jidher assistit u juri li għandu difiża valida x'jagħti kienet fatali u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimat lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-dehra tiegħu llum kienet importanti, iżda inutili, għaliex ma seħħilux juri li għandu jingħata l-jedd jikkontesta l-azzjoni.

[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

Illi f'ċirkostanzi 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].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Anthony Facciol, 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.
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat erbgħa u tletin (34), Triq il-Kbira, Kirkop, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
5. Jastjeni milli jqis iktar il-ħames u s-sitt talba fid-dawl tan-nota mressqa llum.

---

[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.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur