BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 495/2024
Nru fuq il-Lista: 17

Catherine Sultana (K.I. 844750M), Gerald Sultana (K.I. 41948M) Jonathan Sultana (K.I. 386888M)

vs

Abed Sheik Ali (K.I. 0120832A) u Manal Mahmoud Haj (K.I. 0298917A)

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 mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti Catherine Sultana u Gerald Sultana huma s-sid tal-fond numru 1, Triq il-Lunzjata, Santa Venera filwaqt li Jonathan Sultana li huwa binthom qed jidher bħala sid il-kera stante li bil-kunsens tal-ġenituri tiegħu huwa jieħu ħsieb dan il-fond u jiġbor il-kera;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-esponent Jonathan Sultana kera l-fond lill-intimati Abed Sheik Ali u Manal Mahmoud Haj peremezz ta' kuntratt datat 17 t'April 2024, kopja annessa u mmarkata 'Dok A' għall-ammont ta' €700 fix-xahar;*

3. *Illi l-intimati kisru l-kuntatratt tal-kera peress li huma naqsu milli jagħtu lill-esponenti aċċess għall-fond u naqsu ukoll milli jħallsu l-kera sa minn Mejju tas-sena 2024, bl-arretrati llum jammontaw għal €5600;*

2. *Illi l-intimati filfatt ħallsu biss kera waħda mal-iffirmar tal-kuntratt u ħallew depositu ta' tlett mitt ewro;*

3. *Illi oltre hekk, l-intimati heddew ripetutament lill-esponenti sabiex ma jersqux lejn il-fond mertu ta' din il-kawża;*

4. *Illi minkejja li interpellati kemm verbalment u kemm permezz ta' ittra legali u ittra uffiċjali numru 4641/2024 (annessi u mmarkati 'Dok B' u 'Dok C' rispettivament) sabiex iħallsu l-arretrati tal-kera u jivvakaw mill-fond, huma naqsu milli jagħmlu dan;*

5. *Illi l-intimati huma ukoll morużi fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €386.89 kif jidher mill-kontijiet annessi u mmarkati kolletivament 'Dok D';*

6. *Illi l-aġir tal-intimat jikser il-kundizzjonijiet tal-ftehim bejn il-partijiet u jagħti lok sabiex dawn jiġu żgumbrat mill-fond numru 1, Triq il-Lunzjata, Santa Venera;*

7. *Illi dan kollu l-esponenti jafuh personalment u għalhekk qed jinterponu din il-kawża u qed jannettu affidavit ta' Jonathan Sultana anness u mmarkat 'Dok E';*

Illi għaldaqstant l-esponenti umilment u bir-rispett qed jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jaqta u jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jiddikjara illi l-intimati kisru il-ftehim mar-rikorrenti u li għandhom jiġu żgumbrati;*

iii. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond numru 1, Triq il-Lunzjata, Santa Venera fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-Onorabbli Bord;*

iv. *Jiddikjara li d-depożitu ta' €300 għandu jinżamm mir-rikorrenti;*

v. *Jiddikjara li l-intimati huma debituri tal-esponent Jonathan Sultana fl-ammont ta'* ***€5,686.89*** *rappreżentanti l-arretrati tal-kera fl-ammont ta' €5,600 u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma mhux imħallsa fl-ammont ta' €386.89, neqsin it-€300 mitt ewro depositu;*

vi. *Jordna lill-intimati jħallsu s-somma imsemmija fit-talba preċedenti;*

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

Ra d-diversi seduti neċessarji sabiex jiġu finalment notifikati l-intimati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn l-intimati, issa debitament notifikati, naqsu milli jidhru.

Ra l-atti proċesswali kollha.

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 39 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[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-intimati sabiex juru li għandom difiża kienet fatali għalihom u rabtu l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimati la deheru għas-seduta u lanqas ressqu nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[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

Illi f'ċirkostanzi 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].

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Jonathan Sultana, 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 u jordna li l-intimati jiżgombraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat wieħed (1), Triq il-Lunzjata, Santa Venera fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
4. Jilqa' r-raba' talba.
5. Jilqa' l-ħames u s-sitt talba u jordna li l-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' ħamest elef, sitt mija u sitta u tmenin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu

---

[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.

(€5,686.89ċ) bl-imgħax legali mit-3 ta' Diċembru 2024[8] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 4641/2024[9] msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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