



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 82/2025

Nru fuq il-Lista: 32

CB TEN Limited (C-95728)

VS

Patrick Pratt (ID 0029262A) u Agnes Pratt (ID 9000336A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fl-20 ta' Marzu 2025¹ flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi, in virtù ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Jannar 2022 (anness Dok. 'CB 1'), Strickland Ltd (C473) kriet lill-konvenut, għall-perjodu ta' sentejn b'effett mill-imsemmija data il-fond Flat 55, Block C, Marshall Court, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, mġhammar u bil-*

¹ A fol 1 et seq tal-proċess.

mobbli elenkati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni, verso l-kera u taht it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni.

2. *Illi permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat 26 ta' April 2023 fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg is-soċjetà esponenti xtrat l-imsemmi appartement hekk kif soġġett għall-lokazzjoni favur tal-intimat (anness Dok. 'CB 2').*
3. *Illi l-imsemmi terminu ta' sentejn għalaq u għaldaqstant l-imsemmija lokazzjoni intemmet u konsegwentement il-konvenut huwa obligat jirritorna l-fond mertu tal-lokazzjoni lis-soċjetà esponenti ai termini tal-preċitata klawsola numru (i) tas-subtitolu Termination & Renewal Notices.*
4. *Illi minkejja l-iskadenza tal-perjodu ta' kiri, l-intimat baqa' jokkupa l-fond mingħajr titolu u bla kunsens tar-rikorrent.*
5. *Illi s-soċjeta' esponent interpretat lill-intimat sabiex jillibera l-fond volontarjament permezz ta' ittra registrata datata 20 ta' Mejju 2024 iżda l-intimat baqa' inadempjenti (anness Dok. 'CB 3').*
6. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*
7. *Illi l-konvenut m'għandux eċċezzjonijiet xi jressaq għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.*

Illi għalhekk, għar-raġunijiet premeżsi is-soċjetà rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

- 1. Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
- 2. Jordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond magħruf bħala Flat 55, Block C, Marshall Court, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, inkluż ukoll il-parkeġġ relattiv, prevja okkorrendo dikjarazzjoni li operat it-terminazzjoni tal-lokazzjoni bit-trapass taż-żmien ai termini tal-klawsola (i) tas-subtitolu Termination & Renewal notices. (anness Dok. 'CB 1').*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Marzu 2025².

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum³ fejn l-intimati debitament notifikati, naqsu milli jidhru.

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 speċjali⁴. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jigu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

² A fol 53 tal-proċess.

³ Verbal relattiv jinsab a fol 59 tal-proċess.

⁴ Hekk imsejjha proċedura bil-“giljottina”.

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel⁵.

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimati sabiex juru li għandhom 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.

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha⁶. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*⁷.

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha inkluż l-affidavit ta' Carmel Camilleri u d-dokumentazzjoni meħmuża, iqis li l-azzjoni tar-rikorrent għandha tiġi milqugħa.

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

⁶ Parti għandha dejjem diligenzement 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 hwejjigha 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 traskuragni 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 għandhom l-obbligu li jsegwu l-kawza b'mod diligenti u li jattendu għall-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 provvedimenti tas-16 ta' Marzu 2012 kienet fakkret hekk: “*parti għandha l-oneru li kull tant zmien tivverifika mill-atti x'ordnijiet ikunu qeghdin jingħataw mill-qorti in camera b'riferenza għall-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.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-intimati jiżgombraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u ghoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jithallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur