BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 7 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 25/2025
Nru fuq il-Lista: 18

Carmel Sciberras (K.I. nru 650058M), Emanuel Sciberras (K.I. nru 588660M) u Catherine Apap (K.I. nru 164762M)

vs

Ahd Abdulaziz (RefCom 17610)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fil-5 ta' Frar 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi r-rikorrenti jirrilevaw li huma s-sidien f'ishma ugwali bejniethom u cioe` terz kull wieħed (1/3) tal-fond bl-indirizz "18, Triq it-Turetta, Santa Venera", u dan kif jirriżulta mill-att "causa mortis" fl-atti tan-Nutar Dr*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Mark Coppini LL.D datat tmienja (8) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018), hawn anness u mmarkat ***DOK. A****;*

Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat l-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) hawn anness u mmarkat ***DOK. B****, ir-rikorrenti Carmel Sciberras għadda b'titolu ta' lokazzjoni l-fond imsemmi hawn in kwistjoni lill-intimata Ahd Abdulaziz sabiex tirrisjedi flimkien ma' xi qraba tagħha kif indikat fl-istess kuntratt ta' lokazzjoni, liema kirja ġiet debitament reġistrata skont il-liġi u għandha n-numru LL085889 ara dokument hawn anness u mmarkat* ***DOK. B1****;*

Illi permezz tal-ewwel (1) klawżola r-rikorrenti intrabat li jikri l-fond in kwistjoni għal perjodu ta' tlett (3) snin b'effett mill-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) sal-aħħar t' Ottubru tas-sena elfejn u ħamsa u għoxrin (2025);

Illi ġie maqbul bejn il-partijiet ukoll li r-rata ta' kera hija fis-somma ta' sitt mitt ewro (€600) fix-xahar, liema kera kellha titħallas bil-quddiem;

Illi l-intimata naqset milli tħallas il-kera dovuta u qiegħedha moruża għal diversi xhur u hemm bilanċ ta' għaxar t'elef u tmien mitt ewro (€10,800) x'jitħallas sal-preżenti oltre pagamenti għal xhur oħra sussegwenti sad-data li tivvaka mill-istess propjeta` skont il-każ;

*Illi in oltre, l-intimata naqet li tħallas ukoll is-somma ta' ħames t'elef u erba' mija u sitta u tletin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€5,436.52) rappreżentanti kontijiet ta' servizzi għad-dawl u l-ilma u dan bi ksur ta' klawżola numru ħamsa (5) tal-istess kuntratt ta' kera msemmi, (ara kont ta' dawl u ilma hawn anness u mmarkat **DOK. Ċ**);*

Illi minkejja li l-intimata ġiet bosta drabi interpellata saħħansitra permezz ta' ittra uffiċjali fil-Bord li Jirregola l-Kera bi numru 3512/2024 datata nhar l-ewwel (1) t' Awwissu tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024), l-intimata baqgħet inadempjenti li tħallas u tirregola l-pożizzjoni tagħha skont il-kuntratt ta' kera u l-liġi in kwistjoni;

*Illi konsegwentment ta' dak premess u in linea ma' klawżola numru tlettax (13) tal-istess kuntratt ta' kera, l-kirja tal-fond in kwistjoni ġiet terminata u dan għaliex minkejja li l-intimata ġiet interpellat biex tħallas u tirregola l-pożizzjoni tagħha hija baqgħet inadempjenti u fi żmien ħmistax-il ġuranta minn notifika lill-intimata tal-ittra uffiċjali bi numru 3512/2024 suiċitata baqgħet la ħalset u lanqas ma rregolat l-pożizzjoni tagħha, (vera kopja tal-ittra uffiċjali bi numru 3152/2024, hawn annessa u mmarkata **DOK. D**);*

Illi in vista ta' suespost u ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kuntratt ta' kera in kwistjoni ġie tterminata ipso jure u ipso factum u dan stante li l-intimata naqet mill-obbligazzjonijiet tagħha lejn r-rikorrenti li tħallas fil-ħin minkejja l-avviż lilha;

Illi safejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat ma għandiex difiża x'tgħati għat-talbiet;

Għaldaqstant u in vista tal-premess ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jogħoġbu:

1. *Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata baqgħet tiddetjeni l-fond in kwistjoni mingħajr titolu minkejja li l-kirja ġiet debitament itterminata;*

3. *Konsegwentement tordna lill-intimata tiżgombra immedjatament mill-fond bl-indirizz "18, Triq it-Turetta, Santa Venera", jew entro terminu qasir u peretorju illi jiġi prefiss lill-intimata minn dan il-Bord u jirritornah battal, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni;*

4. *Tordna lill-intimata tħallas is-somma ta' għaxar t'elef u tmien mitt ewro (€10,800) rappreżentanti l-kera tal-fond in kwistjoni mhux imħalsa jew somma oħra verjuri sa data li l-istess fond jirritorna lura fil-pussess tar-rikorrenti;*

5. *Tordna li l-intimata tħallas l-ammont ta' ħames t'elef u erba' mija u sitta u tletin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€5,436.52) rapreżentanti kontijiet ta' servizzi għad-dawl u l-ilma jew somma oħra verjuri sa data li l-istess fond jirritorna lura fil-pussess tar-rikorrenti;*

6. *Tordna li l-intimata tħallas l-ammonti dovuti kif suiċitat u kawlunkwe kontijiet u spejjeż oħra inkorsi ma' terzi persuni li jirriżultaw sakemm l-intimata tibqa' tokkupa il-fond tar-rikorrenti;*

7. *Tgħati dawk il-provvedimenti kollha relattivi u opportuni li dan l-Onorabbli Bord jidihrlu xieraq u opportun fi ċirkostanzi;*

Ra d-digriet tiegħu tas-7 ta' Frar 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn l-intimata debitament notifikata, naqset milli tidher. Illum, ir-rikorrenti rtiraw il-parti tas-sitt talba konċernanti kontijiet u spejjeż oħra u s-seba' talba.

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[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].

[2] A fol 27 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 34 tal-proċess.
[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 għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimata sabiex turi li għandha difiża kienet fatali għaliha u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimata la dehret għas-seduta u lanqas ressqet 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 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' Carmel Sciberras 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 talba.

---

[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.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-intimata tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
4. Jilqa' r-raba', l-ħames u l-parti rimanenti tas-sitt talba u b'hekk jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont globali ta' €16,236.52ċ bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' €11,022.09ċ mit-23 ta' Jannar 2025[8] sad-data tal-pagament effettiv u bl-imgħax legali fuq l-ammont rimanenti ta' €5,214.43ċ mill-5 ta' Frar 2025[9] sad-data tal-pagament effettiv[10], b'riserva għall-jedd tar-rikorrenti li jfittxu lill-intimata għall-kera u spejjeż relatati mhux koperti b'din id-deċiżjoni.
5. Jastjeni milli jqis il-parti rimanenti tas-sitt talba u s-seba' talba fid-dawl tan-nota mressqa llum.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali bin-numru 3512/2024 jitħallsu mill-intimata[11].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[8] Data tan-notifika skond l-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta tal-ittra uffiċjali li kienet issemmi dan l-ammont. Jgħodd hawnhekk dak li nqtal fis-sentenza fil-ismijiet **Iris Dalmas vs Ronnie German et,** (App Ċiv Nru: 524/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2005 u ċioé: *"Huwa fatt illi waqt li hu kontestat illi l-imghax ma kienx dovut fuq is-self mill-mument meta dan isir sakemm dan ikun il-ligi jew il-ftehim esigibbli, ma jfisserx illi ebda mghax ma kien ser ikun qatt dovut fuq dak l-istess self. Ghall-iskop tad-dekorriment ta' l-imghax hu mehtieg interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqieghed in mora. Jigifieri, "una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (Kollez. Vol. XVI P I p 84);"* Dan il-bran ġie utilizzat u mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Chetcuti vs Jeffrey Attard,** (Rik Ġur Nru: 543/21) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).
[9] Data tal-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.
[10] Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino**, (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).
[11] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur