BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 513/2024
Nru fuq il-Lista: 19

CR RM Malta Ltd (C100093)

vs

Robert Ryan Porter (K.I. 1275781) u Karen Mac Dougall (Passport No. 511920635), iżda permezz ta' nota mressqa fit-22 ta' April 2025 is-soċjeta rikorrenti rtirat l-azzjoni fil-konfront ta' Karen Mac Dougall

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-12 ta' Diċembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi s-soċjetá rikorrenti CR RM MALTA LTD (C100093) hija kumpanija tal-immaniġġjar tal-proprjetà li tamministra diversi proprjetajiet*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

madwar Malta. Is- soċjetá rikorrenti hija awtorizzata sabiex tamministra u tikri l-fond ***Unit 710A****,* ***Busietta Gardens (Madliena Village), Triq Il-Fortizza Swieqi Madliena (MDL) Malta*** *[minn hawn 'il quddiem "il-fond"], permezz ta' Property Management Agreement bejn is-soċjetà rikorrenti u l-proprjetarju tal-fond, is-Sur Michael William Orr bin-numru tal-Passaport Brittaniku 554421105 hawn anness u mmarkat bħala '****Dok CM 1****', datat is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023).*

2. *Illi fi ħdan il- Property Management Agreement, il-proprjetarju tal-fond, is-Sur Michael William Orr, huwa legalment rappreżentat mis-Sinjura Maria Buttigieg (K.I. 0861854M), permezz ta' Lasting Power of Attorney (LPA) maħruġa mill-Office of the Public Guardian fir-Renju Unit bin-numru ta' referenza* ***7006-5683-0150*** *hawn anness u mmarkat bħala '****Dok CM 2****'.*

3. *Illi s-soċjeta' rikorrenti tikri l-fond permezz ta' titolu ta' lokazzjoni lill-intimati u cioe' Robert Ryan Porter (K.I. 1275781) u Karen Mac Dougall (Passport No. 511920635) u dan kif jirriżulta minn kopja tal-kuntratt tal-lokazzjoni hawn anness u mmarkat bħala '****Dok CM 3****', datat il-ħmistax (15) ta' Settembru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023).*

4. *Illi l-kuntratt tal-lokazzjoni kien debitament irreġistrat minn sid il-kera, u cioe' s-soċjetá rikorrenti mal-awtoritajiet tar-Reġistrazzjoni tal-Kera u ġie assenjat in-numru ta' referenza LL118107. Dan kif ikkonfermat mill-estratti mehmuża mill-Portal tar-Reġistrazzjoni tal-Kera, hawn annessi u mmarkati bħala "****Dok CM 4****"*

5. *Illi l-fond ġie mikri lill-intimati għal użu residenzjali, b'kera ta' tlett elef Ewro (€3,000) fix-xahar pagabbli bil-quddiem fil-ħmistax (15)-il jum ta' kull xahar u dan skond klawżola 2.1 tal-kuntratt ta' lokazzjoni suċitat.*

6. *Illi minkejja l-kundizzjonijiet previsti b'mod ċar fil-kuntratt suċittat, l-intimati qiegħdin jirrifjutaw li jħallsu l-kera dovuta minnhom kull xahar, bl-aħħar pagament minnhom magħmul f'Ġunju ta-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024). Dan kif ikkonfermat mid-dikjarazzjoni bankarja annessa u mmarkata bħala "***Dok CM 5***", li tikkonċerna biss il-kirja tal-fond inkwistjoni, li turi l-inkonsistenzi fil-pagamenti u li l-aħħar ħlas li sar mill-konvenut Robert Ryan Porter sar fl-20 ta' Ġunju 2024 fl-ammount ta' €5,000, rappreżentant tal-kera dovuta għax-xahar ta' Ġunju u ammonti oħra ta' kiri li ma tħallsux qabel. Ma saru l-ebda pagamenti oħra mill-20 ta' Ġunju 2024*

7. *Illi konsegwentement, sat-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024), hemm arretrati ta' kera li jammontaw għal ħmistax-il elf Ewro (€15,000) rappreżentant* ***ħames (5) xhur kera****, liema ammont ser ikompli jikber aktar kemm jgħaddu xhur.*

8. *Illi flimkien mal-ħlas tal-kera fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fix-xahar l-intimati obbligaw ruħhom li jħalsu bil-quddiem is-somma ta' mitejn Ewro (€200) fix-xahar sabiex jagħmlu tajjeb għall-kontijiet tad-dawl, l-ilma u utilitajiet oħrajn inkluż servizzi ta' manutenzjoni u t-tindif skond klawsola 4.2 tal-kuntratt suċitat [Minn hawn il' quddiem 'ħlasijiet bil-quddiem'].*

9. *Illi f'dan ir-rigward l-intimati wkoll naqsu milli jħalsu dawn il-ħlasijiet bil-quddiem sa minn Ġunju tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024). Konsegwentement il-fattura bin-numru ta' referenza 38667512 maħruġa mil-ARMS Limited nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024) (hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok CM 6'**) relattiva għall-perjodu ta' bejn is-26 ta' Marzu 2024 sat-28 ta' Mejju 2024, fl-ammont ta' erba' mija u għaxar Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€410.37) għadha pendenti.*

10. *Illi sal-ġurnata tal-preżentazzjoni ta' dawn l-atti ġudizzjarji, għadhom ma nħarġux aktar fatturi minn ARMS Limited u ma ntalbu l-ebda servizzi oħra ta' manutenzjoni u tindif.*

11. ***Illi minkejja dan ir-rifjut li jitħallsu d-djun kollha dovuti lis-soċjeta' rikorrenti, l-intimati għadhom sal-lum jirrisjedu fil-fond.***

<u>*Raġunijiet tat-talba*</u>

12. *Illi s-soċjetá rikorrenti għamlet diversi tentattivi matul dawn l-aħħar xhur sabiex titħallas dak li huwa dovut lilha, inkluż permezz ta' korrispondenza elettronika u ittra uffiċjali li ġġib in-numru ta' referenza 3079/2024, (kopja hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok CM 7**'). Barra minn hekk, l-intimati kienu wkoll debitament imwissija li jekk ma jirregolawx l-inadempjenza tagħhom l-kirja tal-fond kienet ser tiġi tterminata b'effett immedjat.*

13. *Illi minkejja dan kollu, l-intimati mhux talli baqgħu jirrisjedu fil-fond, talli qiegħdin jippersistu fl-inadempjenza tagħhom u anke waqfu kull*

*komunikazzjoni mas-soċjetá rikorrenti, tant li anke l-ittra ġudizzjarja su ċitata ġiet notifikata lill-*intimati *permezz tal-proċedura kkontemplata fl-Artikolu 187(5) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, u dan kif jirriżulta minn* **Dok CM 8** *hawn anness.*

14. *Illi l-klawżola 23 tal-kuntratt suċittat jikkontempla li n-*nuqqas *ta'* konformità *tal-kerrej mal-kuntratt, jista' jirriżulta fit-*terminazzjoni *tal-istess kuntratt ta' kera.*

15. *Illi l-atteġjamenti tal-intimati huma ċertament abbużivi u li jmur kontra t-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-kera suċitat u anness ma dan ir-rikors ġuramentat.*

16. *Illi għalhekk s-soċjeta' rikorrenti ma kienx fadlilha alternattiva oħra għajr li tistitwixxi dawn il-proċeduri.*

17. *Illi* Cecil Anthony *Mc Carthy bħala Direttur tas-soċjeta' rikorrenti jaf b'dawn il-*fatti personalment *u sa fejn jaf hu, l-intimati m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra din it-talba u għalhekk jirriżulta li jeżistu l-*elementi kollha rikjesti *mil-liġi sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-*dispensa *tas-smiegħ a tenur tal-*Artikolu 16A *tal-Kap* 69 *tal-Liġijiet ta'* Malta. *F'dan ir-rigward hawn anness u mmarkat bħala* **Dok CM 9** *huwa l-affidavit tal-istess* Cecil Anthony *Mc Carthy dwar il-fatti magħrufa lilu.*

<u>*Talbiet*</u>

*Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex, għar-raġunijiet premessi, il-*Bord *li jirregola l-Kera m'għandux:*

1. *Jgħaddi sabiex* ***JAQTA u JIDDEĊIEDI*** *din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skond l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***JORDNA*** *lill-intimati u cioe' Robert Ryan Porter (K.I. 1275781) u Karen Mac Dougall (Passport No. 511920635) sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dan l- Onorabbli Bord jiżgombraw mill-fond* **Unit 710A, Busietta Gardens (Madliena Village), Triq Il-Fortizza Swieqi Madliena (MDL) Malta,** *u jirritornawh lis-soċjeta' rikorrenti bl-għamara u bl-attrezzi kollha mikrija miegħu, u f'kundizzjoni tajba;*

3. *Konsegwentement,* ***JAWTORIZZA*** *lis-soċjeta' rikorrenti sabiex fi tmiem iz-zmien qasir u perentorji prefiss minn dan l- Onorabbli Bord, taċċedi fil-fond* **Unit 710A, Busietta Gardens (Madliena Village), Triq Il-Fortizza Swieqi Madliena (MDL) Malta** *u tibdel kwalsijasi serraturi u katnazzi li jista' jkun hemm tal-fond sabiex tirrimpussessa ruhha mill-istess fond skond l-ordni ta' dan il- Onorabbli Bord;*

4. ***JIDDIKJARA*** *li l-intimati għandhom iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), rappreżentanti l-arretrati tal-ħlas tal-kera, flimkien ma' kull ammont ieħor li jkun hekk dovut sad-data taċ-ċediment tal-fond;*

5. *Konsegwentement,* ***JIKKUNDANNA*** *lill-intimati sabiex iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti l-imsemmija somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza ta' ħlas ta' kera dovuta, flimkien ma' kull ammont ieħor li jkun hekk dovut sad-data taċ-ċediment tal-fond;*

6. ***JIDDIKJARA*** *illi l-intimati għandhom jħallsu lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' erba' mija u għaxar Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€410.37) in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma u kull somma oħra li tkun hekk dovuta sad-data tal-effettiv żgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni;*

7. *Konsegwentement* ***JIKKUNDANNA*** *lill-intimati sabiex iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti l-imsemmija somma ta' erba' mija u għaxar Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€410.37) flimkien ma' kull somma oħra illi tkun dovuta in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma sad-data tal-effettiv żgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni.*

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-Ittra Uffiċjali bin-numru ta' referenza 3079/2024, u bl-imgħax legali dovut fuq il-ħlas tal-kera minn meta sar dovut kwalunkwe ammont, sal-jum tal-pagament effettiv.

Ra d-digriet tiegħu tat-18 ta' Diċembru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2025 fejn il-Bord ċaħad it-talba tas-soċjetà rikorrenti sabiex iqis li l-intimata Karen Mac Dougall titqies bħala validament notifikata. Dakinhar l-intimat l-ieħor ma deherx għad li kien ġie validament notifikat[3].

Ra n-nota tas-soċjetà rikorrenti tat-22 ta' April 2025[4] permezz ta' liema s-soċjetà rikorrenti rtirat it-talba fil-konfront tal-intimata Mac Dougall.

---

[2] A fol 119 tal-proċess.
[3] Ara referta *a tergo* ta' fol 125 tal-proċess.
[4] A fol 134 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[5] fejn ll-intimat rimanenti Robert Ryan Porter reġa' ma deherx.

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[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 ta' dehra tal-intimat Porter, f'diversi sedudti, sabiex juri li għandu difiża kienet fatali għalih u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimat la deher għas-seduta u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 59 tal-proċess.
[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' Cecil Anthony Mc Carthy u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-intimat rimanenti jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jiċħad it-tielet talba għaliex il-materja hemm mitluba għandha tifforma parti mill-eventwali eżekuzzjoni tat-titolu ottjenut illum.

---

[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.

4. Jilqa' r-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna lill-intimat Robert Ryan Porter iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' €15,000 rappreżentanti arretrati ta' kera sat-12 ta' Diċembru 2024, bl-imgħax legali mit-12 ta' Diċembru 2024[10] sad-data tal-pagament effettiv, b'riżerva għall-jedd tas-soċjetà rikorrenti li tfittex lill-intimat għall-arretrati ulterjuri mhux koperti b'din id-deċiżjoni.
5. Jilqa' s-sitt u s-seba' talba u b'hekk jordna lill-intimat Robert Ryan Porter iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' €410.37ċ rappreżentanti arretrati tas-servizz ta' dawl u ilma sat-28 ta' Mejju 2024, bl-imgħax legali mit-12 ta' Diċembru 2024[11] sad-data tal-pagament effettiv, b'riżerva għall-jedd tas-soċjetà rikorrenti li tfittex lill-intimat ammonti ulterjuri sad-data tal-iżgumbrament meta dawn jiġu kwantifikati.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri[12] u tal-ittra uffiċjali bin-numru 3079/2024 jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[10] Data tal-preżentata tar-rikors promotur
[11] Data tal-preżentata tar-rikors promotur
[12] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.