BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 30 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 45/2025
Nru fuq il-Lista: 12

George Azzopardi Galdes Giappone (K.I 487125M)

vs

Alexandra Cachia (K.I 86570M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fid-19 ta' Frar 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Premess illi r-rikorrenti huwa s-sid tad-dar bl-arja taghha numru 31, Triq San Lawrenz, Birgu.*

2. *U Billi, ir-rikorrenti kera l-imsemmija propjeta' lill-intimata fis-26 ta' Frar 2024 u dan ai termini tal-iskrittura hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument A****.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

3. *U Billi din il-kirja giet registrata skond il-ligi mill-esponenti u ggib in-numru ta' registrazzjoni LL161730.*

4. *U Billi wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' kera, l-intimata ghamlet pagament wiehed ta' kera, fit-30 ta' Marzu 2024, u dan ai termini tal-ircevuta tal-kera hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument B.***

5. *U Billi minn wara Marzu 2024 sal-lum, ir-relazzjoni mal-intimata giet kompletament interrotta, fejn minkejja diversi tentattivi ghall-kuntatt maghha fuq in-numru tat-telefon taghha, din qatt ma wiegbet it-telefonati.*

6. *U Billi wkoll, fil-frattemp l-esponenti, jew it-tfal tieghu a nom tieghu, bdew immorru fuq il-post u bdew ihabbtu mal-bieb biex jipprovaw jaghmlu kuntatt maghha u f'dawn ix-xhur kollha, ma rcevew risposta u l-bieb qatt ma nfetah.*

7. *U Billi ghalhekk, huwa evidenti li l-intimata mhijiex qieghda tghix fil-fond mikri lilha u abbandunat il-propjeta'. Illi illum, kull kuntatt mal-inwkilina intilef u r-rikorrent ma jafx fejn tinsab l-inkwilina.*

8. *U Billi ghalhekk, l-esponenti jrid jikseb lura l-propjeta' tieghu bil-pussess battal.*

9. *U Billi a kull bwon fini jinghad li r-rikorrenti ssottometta l-avviz ghat-teminazzjoni tal-kirja mal-Awtorita' tad-Djar, konferma tat-terminazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument C.***

10. *U Billi r-rikorrenti jiddikjara li l-konvenuta ma ghandha ebda eccezzjonijiet sabiex taghti kontra t-talbiet taghha u ghalhekk din il-kawza qeghda ssir bil-procedura sommarja specjali (giljottina) skont Art 16A tal-Kap 69.*

11. *Billi ghalhekk safejn taf ir-rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talba.*

12. *U Billi ghalhekk, kellha ssir din il-kawza.*

Tghid ghalhekk l-konvenuta prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, il-ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. *Jiddikjara u jiddeciedi li jilqa' t-talba rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

ii. *Jiddikjara u jiddeciedi li r-rikorrent ghandu jiehu lura l-pusses tad-dar bl-arja taghha numru 31, Triq San Lawrenz, Birgu minhabba l-fatt li l-intimata abbandunat l-imsemmi post mikri minnha u hija moruza fil-pagamenti tal-kera sa minn April 2024.*

iii. *Jordna ghar-ragunijiet premessi lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond li jinsab 31, Triq San Lawrenz, Birgu u jipprefiggi zmien qasir u*

perentorju li fih l-intimata ghandha tizgombra mill-istess fond u tnehhi dak kollu li huma hwejjigha u tikkonsenja l-pussess battal ta' l-insemmi fond lir-rikorrent u tawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta' dan il-fond.

iv. Jawtorizza lir-rikorrent biex jiddisponi mill-hwejjeg u effetti personali tal-intimata, f'kaz li l-intimata tonqos milli tbattal id-dar in kwistjoni mill-effetti personali taghha wara z-zmien perentorju moghti lilha minn dan l-Onorabbl Bord.

Ra d-digriet tiegħu tal-24 ta' Frar 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn l-intimata debitament notifikata, naqset milli tidher[4]. Fl-istess udjenza, r-rikorrent irtira ir-raba' talba sabiex jirregola ruħu.

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[5]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 39 tal-proċess.
[4] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[6].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimata sabiex turi li għandha difiża kienet fatali għaliha u rabtet 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[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

---

[6] 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

[7] 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."*

[8] *"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.

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha inkluż l-affidavits ta’ George Azzopardi Galdes Giappone u ta’ Mario Azzopardi u d-dokumentazzjoni mehmuża, isib li l-azzjoni tar-rikorrent hija tajba[9] 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 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. Jastjeni milli jqis iktar ir-raba’ talba fid-dawl tan-nota mressqa llum.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur[10], jitħallsu mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[9] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri**, (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta’ Frar 2017.
[10] Kopja tal-istess ma ġietx imressqa.