BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 15/2025
Nru fuq il-Lista: 5

Dennis Ciantar (K.I. 597583M)

vs

Bjorn Borg (K.I. 408894M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-22 ta' Jannar 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi ir-rikorrent huwa s-sid tal-fond ossia hanut fl-indirizz bl-isem 'Buzz Barberz' fi Triq G. Mamo, l-Imsida.*

2. *Illi fil-11 ta' Jannar 2024 tali hanut gie mikri lill-intimat Bjorn Borg taht diversi kundizzjonijiet fosthom li l-kera kellha tkun ghal perjodu ta' sentejn (2), liema perjodu huwa di fermo u bil-kera pagabbli ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

elf Ewro (€1000) kull xahar, kif ukoll hlasijiet mensili kull xahar ta' tlett mitt Ewro (€300) bhala hlasijiet ta' depozitu - kollox kif ahjar deskritt fl-anness kopja awtentikata tal-iskrittura privata hawn immakarata **DOK A.**

3. *Illi din il-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem u l-intimat naqas milli jħallas il-kera pagabbli mill-iskadenza ta' Settembru 2024 sal-ġurnata tal-lum, ossia sal-ġurnata tal-prezentata tar-rikors odjern, fejn l-istess intimat għandu ukoll arretrati ta' dawl u ilma dovuti, kif ukoll naqas milli jhallas ir-rati ta' depozitu miftiehma, u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet miftehma fuq l-istess ftehim ta' kera;*

4. *Illi minkejja li l-intimat ġie interpellat sabiex jħallas, inkluż permess ta' ittra uffiċjali datata l-1 ta' Novembru 2024, li ġġib in-numru 5049/2024, kopja legali hawn annessa u mmarkata bħala* **DOK B,** *hu baqa' inadempjenti u naqas milli jħallas l-ammont dovut minnu.*

5. *Illi in oltre, rrizulta li l-intimat abbanduna l-fond kummercjali u b'hekk m'huwiex jaghmel uzu mill-imsemmi fond ghal iskop li ghalih kien inkera;*

6. *Illi in oltre, l-intimat naqas mill-obbligi tieghu sabiex jhallas il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond in kwistjoni, liema kontijiet illum jammontaw ghall-hames mija u wiehed u sebghin Ewro (€571.21), liema kontijiet kellhom jithallsu mir-rikorrenti stess sabiex jevita izjed spejjez, u dan kif jidher fl-annessi kontrijiet tad-dawl hawn immarkati* **DOK C1-C4**.

7. *Illi għalhekk ir-rikorrent qiegħed jippreżenta dawn il-*proceduri *sommarji sabiex jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara l-kirja tal-fond terminata u jordna l-izgumbrament tal-intimat, b'rizerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent inkluż izda mhux limitatament għall-arretrati ta' kera, danni prelikwidati, danni ulterjuri, spejjez fosthom dawl u ilma, u ħsarat, u telf ta' qliegħ.*

8. *Illi safejn jaf ir-rikorrent, l-intimat m'għandux difiża x'jgħati kontra t-talbiet tar-rikorrent;*

9. *Illi in vista tas-suespost, l-esponent qieghed jannetti l-affidavit tieghu hawn immarkat '**DOK D'.***

10. *Illi għaldaqstant ir-rikorrent qiegħed jintavola dawn il-*proceduri *sommarji speċjali ai termini tal-*Artikolu *16A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lill- dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. *Jilqa' it-talbiet tar-rikorrent mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond 'Buzz Barberz' fi Triq G. Mamo, l-*Imsida, *Malta, ġiet terminata kif intqal fuq u ghar-*ragunijiet *fuq* premessi;

3. *Jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pusses tal-fond 'Buzz Barberz' fi Triq G. Mamo, l-Imsida, Malta, u jordna lill-intimat sabiex jiżgombra*

mill-fond u jrodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

4. *Jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6600) bħala kera għall-perjodu minn Settembru 2024 sa Jannar 2025, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;*

5. *Jiddikkjara li l-intimat ihallas lir-rikorrent is-somma ta' hames mija u wiehed u sebghin Ewro (€571.21) rapprezentanti l-kont tad-dawl u ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimat jew fil-pussess tieghu;*

6. *Jikkundanna l-intimat ihallas lir-rikorrent is-somma ta' hames mija u wiehed u sebghin Ewro (€571.21) rapprezentanti l-kont tad-dawl u ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimat jew fil-pussess tieghu;*

7. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli wkoll ghal kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz l-kirja li tkun dovut u/jew kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn, u jillikwida l-istess ammonti, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;*

8. *Jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament,, inkluz l-kirja li tkun dovut u/jew kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn,*

sal- effettiv zgumbrament, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;.

Ra d-digriet tiegħu tas-27 ta' Jannar 2025[2] .

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2025[3], meta l-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni kienet ġiet finalizzata iżda t-terminu tal-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx għadu iddekora. Dakinhar il-kawża ġiet differita għal-lum.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] meta l-intimat baqa' ma deherx. Fl-istess seduta ġew imressqa żewġ noti mir-rikorrent, waħda minnhom tispjega li ai fini tas-seba' u tat-tmien talba huwa kien qiegħed jitlob il-ħlas biss tal-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500) rappreżentanti arretrati ta' kera (u l-modalita tal-ħlas tad-depożitu) bejn Frar u Ġunju 2025[5], u bl-oħra ġiet imressqa kopja tal-mandat ta' sekwestru msemmi fir-rikors promotur[6].

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[7]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 36 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 37 tal-proċess.
[5] Din tinsab a fol 39 tal-proċess.
[6] Din tinsab a fol 40 tal-proċess.
[7] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[8].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimat Bjorn Borg, 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.

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[9]. Wara kollox*, qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[10].

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

---

[8] 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

[9] 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."*

[10] *"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.
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) rappreżentanti arretrati ta' kera bejn Settembru 2024 u Jannar 2025, bl-imgħax legali mit-22 ta' Jannar 2025 sad-data tal-pagament effettiv[11].
5. Jilqa' il-ħames u s-sitt talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' ħames mija, wieħed u sebgħin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€571.21ċ) rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma kif mitlub, bl-imgħax legali mit-22 ta' Jannar 2025 sad-data tal-pagament effettiv[12].
6. Jilqa' s-seba' u t-tmien talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent ukoll l-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500) rappreżentanti arretrati ta' kera u ħlas tad-depożitu bejn Frar u Ġunju 2025[13], bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[14] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri[15], tal-ittra uffiċjali bin-numru 5049/2024 u tal-mandat ta' sekwestru msemmi fir-rikors promotur, jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[11] Data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri għaliex l-ittra uffiċjali mressqa qabel ma kienitx issemmi ammonti.
[12] Data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri għaliex l-ittra uffiċjali mressqa qabel ma kienitx issemmi ammonti.
[13] Kif imfisser fin-nota imressqa llum.
[14] Dan l-ammont qiegħed jiġi likwidat illum.
[15] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur