BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 101/2025
Nru fuq il-Lista: 43

Maria Brincat (K.I. 2732M)

vs

Raymond Bonnici

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-2 ta' April 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond urban ossia propjeta' li tintuza bhala residenza* ***41, Triq il-Kapuccini, Floriana****, li hi tikri lill-intimat, u dank anke skont kopja ta' ktieb tal-kera li ghandha fil-pussess taghha sabiex tnizzel meta sar l-hlas tal-kera peress li kemm-il darba pprova jqarraq biha l-intimat u ghaldaqstant bdiet tiehu nota ta' meta kien qed isir il-hlas da parti tieghu, prattika li ma ilhiex fis—*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*sehh mill-bidu tal-kirja tal-propjeta' in kwistjoni, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**<u>Dokument A</u>**".*

2. *Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-ammont ta' kera ghax-xhur ta' Novembru 2024, Dicembru 2024, Jannar 2025, Frar 2025 b'kollox ammontanti ghal €1,200.00.*

3. *Illi r-rikorrenti b'ittra legali tat-30 ta'Jannar 2025, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**<u>Dokument B</u>**" talbet lill-intimat jhallas l-ammonti pendenti dovut versu l-kirja, imma hu rrifjuta li jaghmlu dan.*

4. *Illi huwa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u Maria Brincat tikkonferma dan bil-ġurament taghha.*

5. *Illi l-intimat sa fejn taf ir-rikorrenti, m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba tagħha.*

6. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond fond urban ossia residenza 41, Triq il-Kapuccini, Floriana u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni.*

***Ghaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hu jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa u li jista'*

jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi r-rikorrenti ghandha tircievi il-kera ghax-xhur ta' Novembru 2024, Dicembru 2024, Jannar 2025, Frar 2025 b'kollox ammontanti ghal €1,200.00.*

II. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond 41, Triq il-Kapuccini, Floriana mikri mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata b'effett immeddjat liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati huwa responsabbli biex ihallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond sad-data tac-cediment tal-fond.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimat ihallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond sad-data tac-cediment tal-fond.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' April 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2025[3] meta il-proċedura ta' notifika ġiet sa fl-aħħar finalizzata. Dakinhar, għad li ma deherx l-intimat, il-Bord iddifferixxa

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv a fol 31 tal-proċess.

s-smiegħ tal-kawża għaliex it-terminu minimu ta' ħmistax-il jum kontemplat fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx għadu iddekkorra.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] fejn l-intimat reġa' naqas milli jidher.

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 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-intimat 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.

[4] Verbal relattiv jinsab a fol 32 tal-proċess.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[6] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited</u>**, (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[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

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

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u jordna li l-intimat iħallas is-somma globali ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) rappreżentanti ammont dovut għall-okkupazzjoni tal-intimat bir-rata stabbilita fil-kuntratt[9], bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) mid-data tat-2 ta' April 2025 sad-data tal-pagament effettiv u bl-imgħax legali fuq l-ammont rimanenti ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv; jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu tal-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza u f'każ li l-intimat iħalli t-terminu hawn mogħti inutilment

---

[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.

[9] €300 fix-xahar għax-xhur bejn Novembru 2024 u Lulju 2025.

huwa għandu jħallas lir-rikorrenti penali fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200) għal kull ġurnata li jibqá fl-okkupazzjoni illegali tal-fond.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra legali msemmija fir-rikors promotur[10], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[10] Dan għaliex ma ġiex indikat l-ammont hemm reklamat per eżempju bi tressieq ta' rċevuta relattiva.