BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 614/2023
Nru fuq il-Lista:27

Stoneland Limited (C9613)

vs

Joseph Grima (K.I. 0774852M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur mressaq fil-21 ta' Diċembru 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi bi skrittura privata datata d-disa ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (09/02/2017) is-socjeta' rikorrenti Stoneland Limited kriet lill-intimat Joseph Grima l-fond numru tnejn u hamsin (52) Triq Kilin [Mikiel Spiteri], Rabat, Malta, ghall-perijodu ta' hames (5) snin, versu l-kera ta' erba mitt*

---
[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

euro (€400) fix-xahar, pagabbli fix-xahar bil-quddiem, u, bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess Ftiehim [Ara Dok. "B" hawn unit].

2. Illi din il-lokazzjoni skadiet fit-tmienja ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (08/02/2022) u ghalkemm l-intimat ipprometta diversi drabi li kellu jivvaka u jhalli battal dan il-fond huwa naqas li jaghmel dan u baqa' hekk jokkupah bla ma jhallas xejn nonostante li ntbghatulu zewg ittri nterpellatorji tat-22 ta' Lulju 2023 u tad-9 ta' Ottubru 2023 [Ara Dok. "C" u "D" hawn uniti], u ittra ufficjali tal-11 ta' Settembru 2023 li giet notifikata lilu fit-22 ta' Settembru 2022 [Ara Dok. "E" hawn unit].

3. Illi skond l-imsemmi Ftiehim ta' Lokazzjoni l-intimat ghandu jhallas sa mid-9 ta' Frar 2022 kera u/jew danni pre-likwidati ta' mija u ghoxrin ewro (€120) ghal kull gurnata li huwa jonqos li jivvaka u jhalli battal l-imsemmi fond 52 Triq Kilin [Mikiel Spiteri], Rabat, Malta [Ara kif stipulat fil-Klawsola "O" tad-Dok. "B"].

4. Illi barra minn hekk is-socjeta' rikorrenti kienet kriet lill-intimat il-garage numru sitta (6) f'Attard Garages, Off Pitkali Road, Attard, bil-kera ta' €190 kull tlett xhur u hekk pagabbli, u ghalkemm is-socjeta' kienet tatu l-kongedo ghat-terminazzjoni tal-kirja fl-ahhar ta' Lulju 2023 bl-imsemmija tlett ittri [Dok. "C", "D" u "E" hawn uniti] huwa naqas li jivvaka u jhalli battal l-istess garage.

5. Illi fuq dan il-garage l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta' rikorrenti kera u/jew danni ghall-okkupazzjoni sa mill-1 ta' Awissu 2023.

6. Illi safejn jafu r-rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti l-intimat ma ghandhux difiza x'jghati kontra t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

7. Illi r-rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti jafu lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u d-dikjarant Charles Camilleri jikkonferma dan bil-gurament tieghu.

8. Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat miz-zewg fondi u ghall-hlas ta' l-ammonti dovuta minnu.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti, 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, titlob li dan il-Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontesta t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti, l-imsemmi Bord ghandu:-

1. Jiddeciedi l-kawza u jipprocedi ghas-sentenza skond it-talbiet tas-socjeeta' rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara terminati l-lokazzjonijiet tal-fond numru 52 Triq Kilin [Mikiel Spiteri], Rabat, Malta, u tal-garage numru 6 f' "Attard Garages", Off Pitkali Road, Attard.

3. Jikkundanna u jordna lill-intimat sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord, li jizgombra mill-fond numru 52 Triq Kilin [Mikiel Spiteri], Rabat, Malta, u mill-garage numru 6 f'"Attard

Garages, Off Pitkali Road, Attard, u jhalli l-pussess liberu u battal ta' l-istess fondi u dan stante li ma ghandux titolu validu fil-ligi.

4. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti f'dik is-somma ta' arretrati ta' kera u/jew danni ghall-okkupazzjoni dovuta fir-rigward tal-fond numru 52 Triq Kilin [Mikiel Spiteri], Rabat, Malta, sa mid-9 ta' Frar 2023, u tal-garage numru 6 f' "Attard Garages", Off Pitkali Road, Attard, sa mill-1 ta' Awissu 2022, li tigi debitament likwidata fil-mori tal-proceduri u kalkolata sad-data tas-sentenza, u konsegwentement tikkundanna u tordna lill-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti dik is-somma komplessiva hekk kif likwidata minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez komprizi dawk taz-zewg ittri nterpellatorji tat-22 ta' Lulju 2023 u tad-9 ta' Ottubru 2023, ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Settembru 2023, tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali, kontra l-intimat minn issa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tad-9 ta' Jannar 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimat naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni.

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

---

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 30 tal-proċess.
[4] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

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].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimat sabiex juri li għandu difiża kien fatali għalih u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata, fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba. 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'ċirkustanzi 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 wara li eżamina d-dokumentazzjoni (mressqa bil-ġurament) kollha eżebita, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[8] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

---

[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

[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.

[8] 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.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jiddikjara terminati l-lokazzjonijiet tal-fond numru tnejn u ħamsin (52), Triq Kilin (Mikiel Spiteri), Rabat, Malta u tal-garaxx numru sitta (6), f'Attard Garages, Off Pitkali Road, Attard.
3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra u jħalli l-pussess liberu u battal tal-fond numru tnejn u ħamsin (52), Triq Kilin (Mikiel Spiteri), Rabat, Malta u tal-garaxx numru sitta (6), f'Attard Garages, Off Pitkali Road, Attard, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum m'illum.
4. Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat huwa debitur fil-konfront tas-soċjetà attriċi fl-ammont ta' disgħa u disgħin elf, tmien mija u erbgħin Ewro (€99,840[9]) bħala danni għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond enumerat tnejn u ħamsin (52), Triq Kilin (Mikiel Spiteri), Rabat, Malta u kif ukoll l-ammont ta' ħames mija u sebgħin Ewro (€570[10]) bħala danni konċernanti l-okkupazzjoni tal-garaxx numru sitta (6), f'Attard Garages, Off Pitkali Road, Attard, b'total ta' mitt elf, erba' mija u għaxar Ewro (€100,410) u jordna li l-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti dan l-ammont, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas tal-pagament effetiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Settembru 2023 u tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 2333/23, iżda mhux tal-ittri interpellatorji msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu mill-intimat.

---

[9] Skond klawżola o) tal-kuntratt relattiv, l-partijiet ftehmu penali ta' mija u għoxrin (€120) għal kull jum li l-intimat jonqos milli jivvaka. L-intimat kellu jivvaka fid-9 ta' Frar 2022 u għalhekk hemm 832 il-jum. €120 * 832 iġibu t-total mogħti.
[10] Skond l-provi, il-ħlas kien fl-ammont ta' €190 kull tlett xhur. Billi għaddew disgħa xhur l-ammont huwa ta' €190 *3.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur