BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 199/2024
Nru fuq il-Lista: 27

Helen Borg (K.I. 86866M)

vs

Samech Mellol (K.I. 0110995M) u Sarab Alex Aldeen (MT 08512503)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur fit-30 ta' April 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab hekk:

1. *Illi permezz ta skrittura privata ta lokazzjoni datata 20 ta Marzu 2023 (Dok A) l-esponenti kienet dahlet f'relazzjoni ta kera mal-intimati accettanti l-fond numru 223 bl-isem ta "Iolen" li jinsab gewwa trieq il-Port Ruman, Qawra San Pawl il-Bahar;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi din il-kirja kienet saret u giet accettata ghal perjodu ta bejn l-20 ta Marzu 2023 sal-20 ta Marzu 2024;*

3. *Illi din il-kirja ma gietx imgedda u konsegwentement giet terminata fl-20 ta Marzu 2024;*

4. *Illi ghalkemm din il-kirja skadiet fl-20 ta Marzu 2024, l-intimati ma rrilaxxjawx l-istess liberu u vakanti lis-sid u kwindi baqghu jokkupaw l-istess minnghajr ebda titolu validu fil-ligi u ma taw ebda widen ghall-interpellanzi li saritilhom inkluz ittra legali datata 26 ta Marzu 2024; (Dok B);*

5. *Illi fil-fehma tal-esponenti, l-intimati ma ghandhom ebda eccezzjoni x'jistghu jissollevaw fil-konfront tat-talbiet ta l-attrici;*

6. *U peress illi l-attrici tixtieq tiehu lura l-pussess liberu u vakanti tal-fond in kwistjoni;*

Ghaldaqstant prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-ligi a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta Malta, r-rikorrenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiza li tiswa u li jistghu jghmlu sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li jirregola l-kera ghandu:-

1. Jaqta u jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ta dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta u kwindi jghaddi biex jisma u jiddeciedi l-kaz minnufih;

2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-perjodu lokatizzju gie terminat fl-20 ta Marzu 2024 u li ma kien sar ebda tigdid ta l-istess;

3. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati kwindi baqghu jiddetjenu l-fond in kwistjoni minnghajr ebda titolu validu fil-ligi meta skada il-perjodu lokatizzju fl-20 ta Marzu 2024;

3. Jiddikjara, jiddeciedi u Jawtorizza lill-attrici tirriprendi l-pussess liberu u vakanti tal-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju fissat minn dan il-Bord;

4. Tiddikjara li l-intimati ghandhom jigu ritenuti responsabbli sabiex ihallsu lir-rikorrenti kumpens xieraq skond il-valur fis-suq ghal tali detennzjon illegali tal-istess fond mid-data tal-iskdenza tal-20 ta Marzu 2024 sar-rilaxx effettiv liberu u battal;

5. Tillikwida dan il-kumpens xieraq okkorrendo tramite n-nomina ta esperti teknici;

6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu dak il-kumpens xieraq hekk kif likwidat mill-Bord.

Bl-ispejjes u bl-interessi legali kontra l-intimati li minn issa jinsabu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord datat 6 ta’ Mejju 2024[2].

[2] A fol 9 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimati naqsu milli jidhru u jipprovaw jagħtu difiża għal din l-azzjoni. Deher biss avukat, li nforma lill-Bord li huwa kien ġie ngaġġat minn ħu wieħed mill-intimati siegħa qabel is-seduta u ma ngħata l-ebda ħjiel t'informazzjoni dwar il-każ. B'hekk ma kienx f'qagħda juri li kienet teżisti xi difiża.

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 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-intimati sabiex juru li għandhom difiża kien fatali għalihom u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimati la deheru għas-seduta u lanqas ressqu nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

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

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 għad li kienu ilhom notifikati mit-13 ta' Mejju 2024, għal xi raġuni, huma ngaġġaw s-servizzi t'avukat ftit minuti qabel is-seduta u lanqas biss deheru, mingħajr raġuni. Tassew, għal dan il-Bord, din il-leġġerezza tagħhom hija inaċċettabbli[8].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni (mressqa bil-ġurament) kollha eżebita, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[9] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.

---

[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] Sa fejn hekk applikabbli, wieħed huwa mistieden jara dak li seħħ u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Fracht Malta Limited (C41553) vs Mohamed Madkour,** (Rik Nru: 320/17/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Jannar 2022.

[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.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-perjodu lokatizzju tal-fond in kwistjoni skada fl-20 ta' Marzu 2024.
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimati baqgħu jidditjenu l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu wara li dan kien skada fl-20 ta' Marzu 2024.
4. Jilqa' r-raba' talba (erronjament immarkata bħala t-tielet) u b'hekk jordna li l-intimati jiżgombraw u jħallu l-pussess liberu u battal tal-fond enumerat mitejn, tlieta u għoxrin (223), bl-isem ta' "Iolen", Triq il-Port Ruman, Qawra, San Pawl il-Baħar, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum m'illum.
5. Jilqa' t-talbiet rimanenti u filwaqt li jsib li l-intimati għandhom jiġu ritenuti jħallsu għall-okkupazzjoni tagħhom mill-20 ta' Marzu 2024, qiegħed jillikwida dan fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) u konsegwentement qiegħed jikkundanna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500)[10] bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[10] Bl-istess rata ta' kera maqbula fil-ftehim u ċioé elf Ewro (€1,000) fix-xahar.