BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 223/2024
Nru fuq il-Lista: 41

Pio Pisani (460951M)

vs

Roderick Bellizzi (208788M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fis-16 ta' Mejju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata t-tmintax ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (18/03/2022), kopja hawn annessa bhala 'Dokument PP2', ir-rikorrenti, bhala s-sid ta' zewg garages, bla numru ufficjali, internament immarkati bin-numri tnax (12) u tlettax (13), li

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

jiffurmaw parti minn kumpless ta' garages jismu 'Acacia Avenue', Triq Sant' Andrew, Swieqi, kien ikkonceda l-imsemmija garages b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat, ghall-perijodu ta' sentejn dekorribbli mit-18 ta' Marzu 2022, versu l-kera ta' mitejn ewro (€200.00c) fix-xhar pagabbli kull xhar bil-quddiem u fost kondizzjonijiet ohra, bil-kondizzjoni li din il-kera, fi tmiemha, ma tistax terga tiggedded u li fit-tmiem tal-imsemmi terminu ta' lokazzjoni, l-intimat huwa obbligat li jirritorna lura l-istess propjeta` lir-rikorrenti, f'kundizzjoni tajba ta' manutensjoni, flimkien mac-cavetta u bil-pussess battal.

2. Illi l-intimat baqa' u ghadu moruz fil-hlas tas-somma globali ta' elf u mitejn ewro (€1,200.00c), rapprezentanti sitt skadenzi tal-kera rispettiva dovuta lir-rikorrenti, bl-ewwel skadenza dekorribbli mit-18 ta' Settembru 2023, liema somma tikkostitwixxi debitu cert, likwidu w dovut, u sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat m'ghandux difiza valida x'jaghti dwar l-istess.

3. Illi minkejja li l-lokazzjoni relattiva skadiet u hija mitmuma b'effett mit-18 ta' Marzu 2024, l-intimat naqas ukoll milli jirritorna l-imsemmija garages lura lir-rikorrenti, kif kien obbligat li jaghmel, u ghadu abbuzivament, illegalment u minghajr ebda titolu fil-ligi jokkupahom, u sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat m'ghandux difiza valida x'jaghti dwar it-talbiet relattivi.

4. Illi ghalkemm ir-rikorrenti interpella lill-intimat diversi drabi, sabiex ihallsu l-imsemmi ammont ta' elf u mitejn ewro (€1,200.00c) u sabiex l-intimat minnufih jirritorna c-cwievet u l-pussess battal tal-imsemmija garages lir-rikorrenti, l-intimat baqa' passiv w inadempjenti w ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

5. Illi jisussitu l-elementi mehtiega mill-ligi ai termini tal-artikolu 16A et seq. tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex dawn il-proceduri jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh taghhom.

6. Illi dawn il-fatti qed jigu ddikjarati mir-rikorrenti, li ghandu konoxxenza proprja taghhom.

7. Ighid ghalhekk l-intimat ghaliex dan il-Bord ma ghandux, prevja kull dikjarazzjoni necessarja w opportuna w moghtija l-provvedimenti opportuni;

[1] jaqta' u jiddeciedi dawn il-proceduri ai termini tal-artikolu 16A et seq. tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cjoe` bid-dispensa tas-smiegh tal-proceduri,
[2] jiddikjara w jikkonferma li l-lokazzjoni relattiva taz-zewg garages, bla numru ufficjali, internament immarkati bin-numri tnax (12) u tlettax (13), li jiffurmaw parti minn kumpless ta' garages jismu 'Acacia Avenue', Triq Sant' Andrew, Swieqi, skadiet u ntemmet b'effett mit-18 ta' Marzu 2024, minn liema data l-intimat kien obbligat li jirrilaxxa l-pussess battal taghhom lir-rikorrenti u li ghalhekk l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmija garages minghajr ebda titolu validu fil-ligi,
[3] jordna u jikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dan il-Bord ghal dan l-iskop, jizgombra minn u jirritorna lir-rikorrenti, ic-cwievet u l-pussess liberu w battal taz-zewg garages, bla numru ufficjali, internament immarkati bin-numri tnax (12) u tlettax (13), formanti parti minn kumpless ta' garages jismu 'Acacia Avenue', Triq Sant' Andrew, Swieqi, skond it-termini tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni datata it-18 ta' Marzu 2022,
[4] jiddeciedi w jiddikjara lill-intimat debitur tar-rikorrenti, fis-somma ta' elf u mitejn ewro (€1,200.00c), rapprezentanti l-iskadenzi ta' sitt xhur kera

sas-17 ta' Marzu 2023, oltre ghall-hlas ta' mitejn ewro (€200.00c) fix-xhar, ghal kull xhar, bhala kumpens ghall-okkupazzjoni ulterjuri, b'effett mit-18 ta' Marzu 2024 sakemm il-pussess battal u effettiv tal-garages rispettivi jirritornaw lura fil-pussess tar-rikorrenti, u

[5] jordna w jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti, is-somma ta' elf u mitejn ewro (€1,200.00c), rapprezentanti l-iskadenzi ta' sitt xhur kera sas-17 ta' Marzu 2023, oltre ghall-hlas ta' mitejn ewro (€200.00c) fix-xhar, ghal kull xhar, bhala kumpens ghall-okkupazzjoni ulterjuri, b'effett mit-18 ta' Marzu 2024 sakemm il-pussess battal u effettiv tal-garages rispettivi jirritornaw lura fil-pussess tar-rikorrenti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Mejju 2024[2].

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

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[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].

---

[2] A fol 11 tal-proċess.
[3] Verbal jinsab a fol 30 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 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. 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 l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Pio Pisani, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li t-talba tar-rikorrent għandha tiġi milqugħa fl-intier tagħha.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni 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.

3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-positijiet mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé garaxxijiet bla numru uffiċjali, internament immarkata bin-numri tnax (12) tlettax (13), li jiffurmaw parti minn kumpless ta' garaxxijiet bl-isem "Acacia Avenue" fi Triq Sant' Andrew, Swieqi u dan fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.

4. Jilqa' r-raba u ħames talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) rappreżentanti arretrati ta' kera sas-17 ta' Marzu 2024[8] bl-imgħax legali mis-16 ta' Mejju 2024, u kif ukoll ammont ulterjuri ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) rappreżentanti l-okkupazzjoni tal-intimat mit-18 ta' Marzu 2024 sad-data ta' din is-sentenza[9], bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[10], sad-data tal-pagament effettiv[11]. Finalment jordna wkoll li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' għoxrin Ewro (€20)[12] għal kull jum li jkompli fl-okkupazzjoni illegali tiegħu, f'każ li jħalli t-terminu hawn fuq impost jgħaddi inutilment.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[8] Għalkemm fit-talba hemm imniżżla s-sena 2023, huwa ċar li dan ma huwa xejn għajr *lapsus calami.*

[9] Maħdum skond il-kuntratt ta' kera relattiv u ċioé mitt Ewro (100) għal kull garaxx għal kull xahar, kif lealment indikat ukoll fl-istess talbiet.

[10] Dan għaliex dan l-aħħar ammont qiegħed jiġi likwidat permezz ta' din id-deċiżjoni.

[11] Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino,** (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).

[12] B'mod komplessiv għaż-żewġ garaxxijiet.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur