# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

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

**Rikors Nru: 202/2024**
**Nru fuq il-Lista: 42**

**Michael Agius (K.I. 328259M) u Bartholmew (K.I. 328359M)**
**u Maria Imperia (K.I. 261065M) konjuġi Agius**

**vs**

**Warren Bugeja (K.I. 416783M) u**
**Lindsay Bugeja (K.I. 519184M) għal kull interess li jista' jkollha iżda permezz ta' nota ta' ċessjoni mressqa fit-3 ta' Lulju 2024, l-atti fil-konfront ta' Lindsay Bonello (ġja Bugeja) ġew ċeduti**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-2 ta' Mejju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti Michael u Bartholmew Agius huma, in solidum bejniethom, proprjetarji tal-garaxx kummerċjali bin-numru ħdax (11) sitwat fil-basement leven minus one (-1), parti mill-kumpless li nbena fuq is-sit magħruf bħala 'Tal-Mithna' fil-kontrada ta' Midorbu, illum riferut bħala Sqaq tal-Mithna, off Mqabba Road, Qrendi, konfinanti l-imsemmija art mill-punent ma' art tal-istess rikorrenti, liema proprjeta kienet mikrija lill- intimati permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni kummerċjali datat l-14 ta' Settembru tas-sena 2015, kopja legali tal-kuntratt anness u mmarkat bħala* **DokMA1**.

2. *Illi l-proprjeta kienet tinkera mill-intimati versu l-kera ta' elfejn, tlett mija u tlett mitt ewro fis-sena (€2,330), fejn il-kuntratt lokatizzju fuq riferut skont Artikolu 2(b) tal-istess kuntratt kien validu sal-1 ta' Awissu 2020.*

3. *Illi stante li l-1 t'Awwissu 2020 il-kuntratt ta' lokazzjoni fuq riferit ma ġiex imġedded mill-partijiet skont Artikolu 1(d) tal-istess kuntratt.*

4. *Illi l-intimat bħala kumpens għal okkupazzjoni tiegħu tal-istess garaxx mid-data tal-iskadenza tal-kuntratt u ċioe sal-1 t'Awwissu 2020 sa' Frar tas-sena 2023 kien qiegħed iħallas lill-intimati l-istess ammont li kien qiegħed iħallas bħala kera, izda waqaf iħallas għal kollox minn dakinhar sal-lum.*

5. *Illi għaldaqstant u in vista tal-premessi fuq esposti jirrizulta illi l-intimati jew min minnhom baqgħu jokkupaw il-fond illegalment u mingħajr ebda titolu validu skont il-Liġi.*

6. *Illi għalkemm l-intimati ġew interpellati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond u jirrilaxxawh battal favur ir-rikorrenti tramite ittra uffiċjali li ġġib numru 1243/2024 l-intimati baqgħu inadampjenti.*

*Illi l-fuq espost qiegħed jiġi kkorrobat b'dikjarazzjoni tar-rikorrenti Daniel Abela bil-gurament hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok MA2****.*

***Għaldaqstant****, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata 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, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiemu fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li jiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar- rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

1. *Jiddikjara u Jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikolu 16A Tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-garaxx kummerċjali bin-numru ħdax (11) sitwat fil-basement leven minus one (-1), parti mill-kumpless li nbena fuq is-sit magħruf bħala 'Tal-Mithna' fil-kontrada ta' Midorbu, illum riferut bħala Sqaq tal-Mithna, off Mqabba Road, Qrendi u dan stante illi l-istess intimati qegħdin jokkupaw l-istess fond abbuzivament u mingħajr ebda jedd legali.*

3. *Jordna sabiex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati mill-intimati jew min minnhom dak l-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-garaxx mill-1 ta' Marzu 2023 sa mal-intimati jdumu jokkupaw l-istess fond.*

4. *Jillikwida l-istess kumpens u sussegwentament jikkundanna l-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-imgħax legali sal-pagament effettiv.*

Ra d-digriet tad-9 ta' Mejju 2024[2].

Ra n-nota ta' Lindsay Bonello (ġja Buġeja) mressqa nhar il-21 ta' Mejju 2024 ai termini tal-artikolu 16A(5) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[4] fejn r-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront ta' Lindsey Bugeja biss u l-kawża ġiet differita għal-lum, bil-patt li tibqa ta' natura speċjali ġaladarba l-Bord ġie infurmat li kienu għaddejjin trattativi li setgħu jwasslu għaċ-ċessjoni tal-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[5] fejn l-intimat ma deherx u r-rikorrenti ressqet nota b'kopja ta' ittra uffiċjali[6].

Ra l-atti proċesswali kollha.

**Ikkunsidra**

---

[2] A fol 12 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.
[4] A fol 22 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 24 tal-proċess.
[6] A fol 25 tal-proċess.

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 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 għas-seduta tal-lum, meta kien ċar li l-proċeduri tħallew tan-natura speċjali, u dan 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[9]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[10].

---

[7] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

[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.

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Michael Agius, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li t-talba tar-rikorrenti 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 u b'hekk jordna li l-intimat Warren Bugeja jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef, erba' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€3,495) rappreżentanti danni għall-okkupazzjoni illegali tal-intimat minn Marzu 2023[11] sad-data ta' din is-sentenza, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza. Finalment jordna wkoll li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' għaxar Ewro (€10)[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 u tal-ittra uffiċjali bin-numru 1242/2024 jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat Warren Bugeja.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

---

[11] Il-kera kienet ta' €2330 fis-sena. Ikkalkulat fuq dan l-ammont jiġi li l-kera kienet ta' €194.16ċ. Issa għaddew tmintax il-xahar, u b'hekk l-ammont dovut huwa ta' €3,495.
[12] B'mod komplessiv għaż-żewġ garaxxijiet.

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur