BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 177/2025
Nru fuq il-Lista: 14

Perit Arkitett Ian Zammit [detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 348064(M)], kif rapprezentat minn Josianne Zammit [detentrici tal-karta tal-identita' bin -numru 446468(M)] bhala mandatarja generali tal-attur il-Perit Arkitett Ian Zammit [detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 348064(M)] ai termini tal-prokura generali pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Hans Karl Attard fis-6 ta' Frar 2020 u insinwata fir-Registru Pubbliku fid-19 ta' Frar ai termini tal-artikolu 1864A tal-Kodici Civili u kif approvata mill-Onorabbli Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) b'digriet tal-21 t'April 2022 u Mortar Investments Limited (C 15406)

vs

Roderick Bellizzi (K.I. 0208788M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-22 ta' Mejju 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi s-socjeta' Mortar Investments Limited (C 15406) hija proprjetarja tal-garaxx residenzjali bla numru ufficjali pero internament immarkat bin-numru hmistax (15), fl-ewwel livell ta' korp ta' bini imsejjah "Millennium", Triq iz-Zernieq kantuniera ma Triq l-Ghabex, Msida (**"il-garaxx"**)*

2. *Illi ghal kull buon fini jigi spjegat illi l-Perit Arkitett Ian Zammit huwa ex-Direttur tas-socjeta' Mortar Investments Limited (C 15406) filwaqt illi Josianne Zammit hija Direttrici unika u attwali tal-istess socjeta'.*

3. *Illi Perit Arkitett Ian Zammit kien gie awtorizzat li jidhol f'kuntratt lokatizju mal-initimat Roderick Bellizzi liema kuntratt huwa datat nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elfejn u hmistax (2015) fejn l-imsemmi Perit ikkonceda b'titolu ta' kera lill-istess intimat li accetta l-garaxx b'kera ghal perjodu ta' sena versu l-konsiderazzjoni ta' sebgha mija u hamsin ewro (€750) li tithallas sitt xhur bil-quddiem u dan kif inhu ahjar rifless fl-imsemmi kuntratt lokatizju li qed jigi anness u mmarkat bhala* ***Dok. JZ1.***

4. *Illi l-kontraendenti baqghu jestendu l-imsemmi kuntratt ta' kera ghas-snin sussegwenti u l-imsemmi Perit Zammit ircieva l-ahhar pagament ta seba' mija u hamsin Ewro (€750) li jkopri l-perjodu ta' kera mid-disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sittax (2016) sa tmienja u ghoxrin (28) t'Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017);*

5. *Illi tajjeb li jinghad li tul il-perjodu meta l-kuntratt ta' kiri kien ghadu in vigore l-intimat kien dejjem jaghmel pagamenti spezzettati bi ksur ghal dak li huwa stipulat fl-ewwel klawsola tal-istess kuntratt ta' kiri u dan nonostante d-diversi warnings li l-Perit Arkitett kien jaghti lill-istess*

intimat sabiex jirregola ruhu versu pagament wiehed u fil-hin; madanakollu dan kien kollu ghalxejn.

6. *Illi wara l-perjodu tat-tmienja u ghoxrin (28) t'Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) kif inhu msemmi fil-paragrafu erbgha (4) sopracitat, l-intimat baqa jokkupa il-garaxx minghajr ma jhallas ebda kera u bi ksur tal-ftehim lokatizju li kellhom bejniethom;*

7. *Illi sussegwentement, il-kontendenti dahlu fi skrittura privata u cioe dik tas-sittax (16) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) fejn l-intimat irrikonoxxa li qed jokkupa l-imsemmi garaxx minghajr titolu, b'obbligu li jivvaka mill-garaxx u jirritorna lura c-cwievet u remote control sal-hmistax (15) t'Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) kif ukoll sabiex ihallas l-arretrati dovuti minnu tal-perjodu bejn Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) u Awwissu tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) (Skrittura b'dikjarazzjoni ta' vvakkar mill-garaxx u dikjarazzjoni ghall-hlas tal-arretrati* ***Dok.JZ2)****;*

8. *Illi inoltre fl-iskrittura msemmija l-intimat obbliga ruhu illi jhallas l-ammont ta' tliet t'elef u seba' mija u hamsin ewro (€3,750) spezzettati f'ghaxar pagamenti ta' tliet mija u hamsa u sebghin (€375). Madanakollu apparti u filwaqt li l-intimat hallas l-ewwel pagament ta' tliet mija u hamsa u sebghin Ewro (€375), ir-rimanenti disa' (9) pagamenti baqghu inadempjenti;*

9. *Illi in konsegwenza tal-fatti suesposti, l-esponenti intavolaw ittra ufficjali datata dsatax (19) ta' Gunju tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin (2024) bir-referenza numru elfejn u tmien mija u erbgha u tletin zbarra elfejn u erbgha u ghoxrin (2834/2024) (annessa u mmarkata* ***Dok.JZ3****) sabiex l-istess intimat jivvaka mill-garaxx u jhallas l-ammont dovut minnu abbazi tal-*

iskrittura sopracitata izda l-intimat baqa' inadempjenti u minghajr twegiba ghall-istess ittra ufficjali;

10. *Illi ghalhekk l-imsemmi garaxx huwa okkupat illegalment mill-intimat sal-gurnata tal-lum u dana bla ebda titolu validu fil-ligi.*

11. *Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors, qeghda tigi pprezentata 'Dikjarazzjoni Guramentata' u Affidavit ta' Josianne Zammit qua mandatarja tal-Perit Arkitett Ian Zammit kif ukoll qua Direttur tas-socjeta' Mortar Investments Limited.*

12. *Illi sa fejn taf l-esponenti l-intimat m'ghandhux eccezzjonijiet jew difiza x'joffri u dan abbazi tal-artiklu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bil-qima lil dana Onorabbli Bord joghbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja w opportuna;*

   1. *Jogħġbu jgħaddi għad-deċiżjoni minnufih billi* ***JILQA'*** *t-talbiet tal-esponenti bid-dispensa tas-smigħ, a tenur tal-artiklu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   2. ***JIDDIKJARA u JIDDECIEDI*** *illi l-intimat qieghed jokkupa il-garaxx bin-numru hmistax (15), fl-ewwel livell ta' korp ta' bini imsejjah "Millennium", Triq iz-Zernieq kantuniera ma Triq l-Ghabex, Msida minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif hawn fuq spjegat;*

   3. ***JIKKUNDANNA u JORDNA*** *l-izgumbrament tal-intimat mill-istess garaxx u cioe' bin-numru hmistax (15), fl-ewwel livell ta' korp ta' bini imsejjah "Millennium", Triq iz-Zernieq kantuniera ma Triq l-Ghabex, Msida u dana entro zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord*

joghgbu jiffissa ghal dan il-ghan u ***JAWTORIZZA*** *r-ripreza tal-pussess battal tal-istess garaxx lura lill-esponenti fi stat tajjeb illi kien mghoddi lill-intimat;*

4. *Sussegwentement* ***JIDDIKJARA u JIKKUNDANNA*** *illi l-intimat irid ihallas is-somma totali ta' tliet t'elef, tliet mija u hamsa u sebghin ewro (€3,375) a favur l-esponenti abbazi tal-iskrittura datata sittax (16) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) kif ukoll* ***JIDDIKJARA u JORDNA*** *l-imghaxx fuq l-istess.*

5. ***JIDDIKJARA u JLLIKWIDA u JORDNA*** *kwalunkwe dannu soffert mill-esponenti kagun tal-okkupazzjoni illecita tal-intimat okkorendo bil-hatra tal-periti nominandi.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-3 ta' Ġunju 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn deher l-intimat mhux assistit, li informa l-Bord li m'għandux mezzi sabiex jingaġġa avukat. Mistoqsi mill-Bord però jekk huwa rrikorriex għand l-uffiċju tal-għajnuna legali wieġeb fin-negattiv. Fil-fehma tal-Bord ta' dan għandu jaħti hu u fi kwalunkwe każ ma weriex li qatt seta' jkollu eċċezzjonijiet validi x'jagħti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

[2] A fol 14 tal-proċess.
[3] A fol 18 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[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 tal-intimat li jidher assistit u juri li għandu difiża valida x'jagħti kienet fatali u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimat ġie notifikat b'dawn l-atti fis-6 ta' Ġunju 2025[6] u għalhekk kellu altru milli biżżejjed żmien sabiex jipprova jħejji difiża[7]. L-intimat lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-dehra tiegħu llum kienet importanti, iżda inutili, għaliex ma seħħilux juri li għandu jingħata l-jedd jikkontesta l-azzjoni.

Illi hija l-fehma tal-Bord li l-intimat ma seta qatt iressaq difiża tajba għal din l-azzjoni għaliex jirriżulta ċar li b'dikjarazzjoni tiegħu tas-16 ta' Settembru 2022[8] huwa rrikonoxxa li kien ilu snin jutilizza l-fond mingħajr ħlas ta' kera u mingħajr ebda titolu. Fl-istess skrittura huwa qiegħed li jitlaq mill-fond fil-15 ta' Ottubru 2022 waqt li ddikjara li huwa debitu t'ammont ta' €3750. Ammissjoni iktar ċara minn hekk diffiċli tinstab[9]. Jekk dan ma kienx biżżejjed, irriżulta wkoll li l-intimat ħallas parti minn dan id-dejn u dan ukoll għandu jitqies bħala ammissjoni tad-

---

[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.
[6] Ara timbru *a tergo* ta' fol 17 tal-proċess.
[7] Ben oltre l-ħmistax il-jum imsemmi fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[8] Ara Dok JZ2 a fol 10 tal-proċess.
[9] L-artikolu 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk: *"Kull ammissjoni ta' fatt, sew bil-miktub kemm bil-fomm, magħmula fil-qorti kemm barra mill-qorti, tista' tittieħed bħala prova kontra l-parti li tagħmilha."*

debitu[10]. Għalhekk l-intimat ammetta kemm li huwa m'għandux titolu u kif ukoll id-dejn.

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[11]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire[12].*

Illi l-Bord, wara li ra l-atti kollha, inkluż l-affidavit ta' Josianne Zammit, u d-dokumentazzjoni mehmuża, iqis li l-azzjoni tar-rikorrent hija waħda tajba u għandha tiġi milqugħa.

Dwar l-aħħar talba jingħad dan li ġej. Illi bi prinċipju huwa aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[13]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li

---

[10] L-artikolu 1147(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk: *"Kull ħlas jissoponi dejn, u dak li jitħallas bla ma jkollu jingħata, jista' jintalab lura"*

[11] Parti għandha dejjem diliġentement tieħu ħsieb il-kawża tagħha. Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Emanuel Cuschieri *et* vs is-Soċjetá Allwares Limited *et* ,</u>**(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 **<u>Raymond Cauchi *et* vs Kontrollur tad-Dwana,</u>** (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 **<u>Mary Zammit vs Paul Camilleri Paul *pro et noe*,</u>** (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."*

[12] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **<u>Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini</u>**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[13] Kif reġa' ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg *et*</u>**, (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: "*Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor*

għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew skond il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[14] jew skond dak li wieħed seta' iġib fis-suq[15]. F'din l-aħħar ipoteżi però, iridu jidħlu u jiġu mħaddna prinċipji oħra, u ċioé li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf marbut mal-użu illegali[16]. Fil-każ tagħna l-Bord sejjer jistrieħ fuq il-valur tal-kera kif kienet miftehma bejn il-partijiet u ċioé dik ta' €750 fis-sena u dan mis-16 ta' Ottubru 2022[17] sal-lum. Dan iġib l-ammont ta' €2,041.80ċ[18].

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

---

bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja". Isir aċċenn ukoll għal dak li ntqal *obiter* fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea *et* vs Raymond Falzon *et***, (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: "*Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bħala ezempju, il-kawżi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)*".

[14] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Olivieri *et* vs Francis Ronald Edward Vella *et***, (Ċit Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru 2003 (mhux appellata).

[15] Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani**, (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: "*Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għażżmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" malammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq*"

[16] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen Schembri *et* vs Anthony George Zahra *noe***, (App Ċiv Nru: 449/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Settembru 2012 fejn ingħad hekk: "*F'sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi lkumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza Staines noe v. Amato et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 1999, Olivieri v. Vella, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta' Novembru 2003 u Madame X Ltd v. Attard et, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta' Mejju 2010). F'kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" malammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq.*"

[17] Data li fiha l-intimat qal li sejjer jivvaka mill-fond.

[18] €750 fis-sena jiġu €2.05ċ kull ġurnata. Bejn is-16 ta' Ottubru 2022 u d-data tal-lum għaddew 996-il jum. 996*2.05 iġib total ta' €2041.80ċ.

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jilqa' r-raba' talba u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef, tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€3,375) bl-imgħax legali mit-22 ta' Mejju 2025 sad-data tal-pagament effettiv.
4. Jilqá l-ħames talba bil-mod kif hawn fuq raġunat u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti danni fl-ammont ta' elfejn u wieħed u erbgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€2041.80ċ) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali bin-numru 2834/2024[19], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Kopja annessa mar-rikors promotur bħala Dok JZ3 u tibda a fol 11 tal-proċess.