BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Robert Galea

Vs

Maggur John sive Vanni Ganado u
Diana Ganado

Rikors Guramentat Numru 41/17

Illum 24 ta' Settembru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Robert Galea li jaqra hekk:

1. Illi huwa proprjetarju tal-fond 38 Triq Don Mikiel Rua, Sliema illi huwa kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konjugi Ganado b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1976, fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument B;

2. Illi dan il-fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument C hawn anness gie moghti b'titolu t'enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 17 (sbtatax) il-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem bir-rata ta' LM400 fis-sena awmentat ghal LM460 mill-1 ta' Dicembru 1984;

3. IlIi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-30 ta' Novembru 1993.

4. Illi ai termini tad-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' 1-1979 u cioe' fil-21 ta' Gunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrent tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setghet

tittiehed lura qatt minn idejn l-intimati Ganado gialadarba kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fiI-fond in kwistjoni u setghu jibqghu jirrisjedu f'dak il-fond b'titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju liema kera setghet tigi awmentata darba kull hmistax il-sena.

5. IIli effettivament qabel ma dahlet fis-sehh I-Att XXIII ta' 1-1979, gja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni u l-okkupazzjoni ta' l-intimati Ganado kienet tigi terminata mad-dekadenza taz-zmien miftiehem u l-intimati kien ikollhom jirrilaxxaw il-fond ai termini ta' L-Artikolu 1521 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Il為 konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent kellu per forza jirrikonoxxi lill-intimati Ganado bhala inkwilini tieghu u ai termini tal-Artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma ftehmu taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li setghu jigu miftehma bejniethom biex b'hekk is-sid ma jsirx responsabbli ghat-tiswijiet straordinarji u dahlu f'kuntratt ta' lokazzjoni ai termini ta' l-istess Artikolu 12 tal-istess ligi u dan skond skrittura datata 8 ta' Jannar 1994 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument D** liema kirja per forza regghet giet estiza bi skrittura ohra tas-6 ta' Marzu 2009 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E.**

7. IIli din il-kirja tas-6 ta' Marzu 2009, kienet saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif saret l-iskrittura antecedenti ai termini tal-istess ligi u kif tghid l-istess skrittura ai termini u ‘in accordance with Act XXIII of 1979' .

8. IIli r-rikorrenti pproceda b' kawza quddiem il-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 50/15 JRM fl-ismijiet *"Robert Galea* et *vs Avukat Generali et"* li giet deciza finalment fis-7 ta' Frar 2017 li kopja taghha qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument F** fejn il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti fejn iddikjarat li l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu 38 Triq Dun Mikiel Rua, tas-Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, I-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan minhabba t-thaddim ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. IlIi l-Qorti fehmet illi jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-ghoti ta' kumpens, kif ghamlet ta' €7,000 “ma tkunx qed teqred l-ghajn tal-vjolazzjoni li r-rikorrenti qed igarrab u kull kumpens f'kull kaz ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata’ l-kawza stante li l-Qorti ma setghetx taghti f’kawza bhal din

kumpens ghall-gejjieni li mhux maghruf kemm jista’ jtul”.

10. IIli in oltre il-Prim' Awla tal-Oorti Civili ddecidiet ukoll illi "l-ghoti wahdu ta' kumpens ma jitqies bhala rimedju tajjeb bizzejjed u I-Qorti ghazlet Ii taghmel taghha I-principji mwettqa mill-Oorti Kostituzzjonali u qalet li I-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta galadarba b'dak il-mod ir-rikorrenti jkun qed igarrab ksur taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

11. IlIi gialadarba mhux il-kompitu tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali biex tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija tal-okkupant mill-post li jkun u r-rimedju jrid jitfittex quddiem it-Tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn.

12. IIIi konsegwentement gialadarba l-kirja tas-6 ta' Marzu 2009 dokument E fil-process saret ai termini tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta specifikament l-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu igawdu l-lokazzjoni msemmija ghax din il-Iokazzjoni tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti

13. IlIi ghalhekk l-intimati m'ghandhomx dritt jibqghu in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjoniali Rikors Numru 50/15/JRM *'Robert Galea Vs Avukat Generali et'* fejn il-Qorti ordnat li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-fond tar-rikorrenti.

14. IIli l-okkupazzjoni tal-intimat mit-8 ta' Frar 2017 qed tikkawza hsarat lir-rikorrent tant illi huma skond rapport tal-Perit Alan Saliba inserit fl-atti tal-kawza fuq riferita u hawn anness bhala dokument F ghandhom ihallsu kumpens ghall-okkupazzjoni mit-28 ta' Mejju 2015 ossia l-gurnata Ii fiha r-rikorrenti intavola t-talba tieghu liema kumpens m'ghandux ikun inqas minn €17,700 fis-sena liema kumpens ghandu jithallas sal-eventwali zgumbrament.

15. IlIi l-intimati wara s-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet *'Robert Galea Vs Avukat Generali et'* m'ghandhornx difiza x'jaghtu kontra t-talba tieghu ghax ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-kirja li saret a bazi tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikament I-artikolu 12(2)(b)(ii) u kif ordnat mill-istess Qorti.

16. Illi huwa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-gurament tieghu.

17. Ili ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat Ii I-intimati ma jistghux ikomplu jgawdu mill-kirja tal-fond 38, Triq Dun Mikiel Rua, Sliema ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u biex jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni talli tali lokazzjoni tat-8 ta' Jannar 1994 u tas-6 ta' Marzu 2009 rigwardanti l-fond msemmi wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fuq riferita saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif jirrizulta mill-istess skritturi sia tat-8 ta' Jannar 1994 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument D** liema kirja per forza regghet giet estiza bi skrittura ohra tas-6 ta' Marzu 2009 Ii kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E** liema kirja hija bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti Robert Galea u konsegwentement l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-din it-tali skrittura li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant, l-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, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex tordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz Ii l-intimati jkunu konturnaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiza li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta rigwardanti l-kirja tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema skont skrittura tas-6 ta' Marzu 2009 wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja tas-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona.

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema stante illi l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deciza finalment fis-7 ta' Frar 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet

'Robert Galea Vs Avukat Generali et'.

3. Jikkundanna lill-intimati jizgombraw mill-fond imsemmi 38, Triq Don Rua, Sliema fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistghux jibqghu jistriehu fuq kirja datata 6 ta' Marzu 2009 li saret skond d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Jiddikkjara u jiddeciedi li l-intimati huma responsabbli biex ihallsu d-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema mit-28 ta' Mejju 2015 ossia mit-talba tar-rikorrenti ghad-dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu bl-okkupazzjoni tal-intimati tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema, sal-effettiv zgumbrament.

5. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-28 ta' Mejju 2015 ossia mit-talba tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti tal-ksur tad-drittijiet fundamental ital-intimati sal-effettiv zgumbrament.

6. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu d-danni sofferit mir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-28 ta' Mejju 2015 ossia mit-talba tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimati sal-effettiv zgumbrament.

7. Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Diana Ganado, armla mill-Maggur John sive Vanni Ganado li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

In linea preliminari

1. L-esponenti tecepixxi l-inkompetenza ta' dan il-Bord *ratione materia* in kwantu jidher li r-rikorrenti qieghed jibbaza dina l-azzjoni fuq nuqqas ta' titolu ta' lokazzjoni tal-esponenti u mhux fuq xi kawzali fl-Artiklu 3 jew 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma l-unici kawzali li jistghu jigu applikati minn dan il-Bord ghal ripresa ta' pussess mis-sid.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju:

Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti:

2. Illi d-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba ta' Robert Galea hija **res judicata** in kwantu deciza bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet

Robert Galea vs Avukat Generali u Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado citata mir-rikorrenti stess u ezebita bhala Dok F mir-rikorrenti;

Dwar it-tieni talba tar-rikorrenti:

3. Illi l-esponenti ghandha titlu validu ta' lokazzjoni ghall-okkupazzjoni tad-dar 38 Triq Don Rua Sliema naxxenti mill-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 ezebita mir-rikorrent stess bhala **Dok E** liema lokazzjoni saret ghal hmistax il-sena b' effett mill 1 ta' Dicembru 2008 u liema kuntratt gie ppreparat mir-rikorrenti stess fuq inizjattiva tieghu u minghajr pressjoni mill-esponenti. Dan kien gie accettat mill-esponenti u zewgha minghajr ebda tentattiv ta' tibdil.

4. IlIi dan il-Bord m'ghandux il-kompetenza jiddetermina jekk l-istess skrittura ta' lokazzjoni saritx bi ksur ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif qed jintalab.

5. Illi fil-fatt dan kien it-tieni kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejn il-partijiet wara li ghalaq il-perjodu enfitewtiku fit-30 ta' Novembru 1993 u l-ewwel wiehed qieghed jigi ezebit ma dina r-risposta bhala **Dok DG1.**

6. IIli dawna l-lokazzjonijiet saru t-tnejn ghal perjodu ta hmistax il-sena il-wiehed u t-tieni wiehed ezebit bhala **Dok E** mir-rikorrenti jiskadi ft-30 ta' Novembru 2023 u ghalhekk it-talba hija <u>intempestiva.</u>

7. Illi kuntrarjament ghal dak li tallega l-parti l-ohra, m' hemm xejn fil-Kap 158, anki wara I-emendi tal-Art XXIII tal-1979, li tistupula li lokazzjoni favur ex-enfitewta trid tkun bil-fors ta' hmistax il-sena wara I-konversjoni minn enfitewsi ghal lokazzjoni. II-ligi taghti dritt ta' konversjoni lil minn hu cittadin Malti u li juza I-fond bhala residenza ordinarja tieghu. Dan id-dritt huwa moghti mill-Artiklu 12 tal-Kap 158 minn skadenza sa skadenza u ovvjament jintilef jekk dik il-persuna tbiddel ir-residenza jew ic-cittadinanza.

8. Illi l-ligi thalli l-partijiet fil-liberta li jiftehmu fuq il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni u fin-nuqqas ta’ ftehim hemm rimedju fis-sens li kull parti tista’ titlob lil dan il-Bord jistipula l-kundizzjonijiet. Pero' ma

jistax ir-rikorrenti jinjora l-iskrittura u jippretendi li dan l-Bord jaghmel l-istess u jordna r-ripresa ta' pussess favur ir-rikorrenti minghajr ma l-ewwel jiskadi t-terminu tal-lokazzjoni jew l-istess lokazzjoni tigi dikjarata nulla u bla effett, haga li ma ghamlitx il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fis-sentenza ezebita mir-rikorrenti bhala D**ok** F u li dan il-Bord, bir-rispett kollu, mhux kompetenti Ii jaghmel. Fin-nuqqas, ghandu awtomatikament japplika l-principju ta' *pacta sunt servanda.*

9. IlIi huwa l-Artiklu 12 tal-Kap 158 li skond il- Prim Awla tal-Qorti Civili, sede Kostituzzjonali, (sentenza D**ok** F) jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u mhux l-iskrittura Dok E li saret bejn il-partijiet minghajr pressjoni, qerq jew vjolenza fuq ir-rikorrenti. Ghalhekk jirrispondi l-istat ta' kwalunkwe allegat ksur u mhux l-esponenti u fil-fatt f'dik is-sentenza Dok F, hekk gara.

Dwar it-tielet talba tar-rikorrenti:

10. IIli l-esponenti qeghda tistrieh fuq l-iskrittura **Dok E** ghall-okkupazzjoni tal-fond b'titolu ta' kera u mhux fuq l-Artiklu 12 Kap 158, liema skrittura ta' lokazzjoni ghada ma skaditx u l-ebda Qorti ma ddikjarat Ii hija nulla u bla effett.

Dwar ir-raba', hames u *sitt talba tar-rikorrenti:*

11. Illi l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond b' kirja (Dok E mar-rikors) u l-kera kif miftehma dejjem thallset fil-hin. Ir-rikorrenti ma jistax jghid li m'hemmx kirja u jitlob danni ghall-okkupazzjoni illegali u fl-istess hin jadixxi lil dan il-Bord fejn il-kompetenza hija eradikata bil-ligi f' kuntest ta' relazzjoni lokatizzja bejn il-kontendenti.

12. IIli jekk hemm xi danni dovuti ghall-istess okkupazzjoni naxxenti minn ksur ta' dritt fondamentali, huwa l-istat li ghandu jaghmel tajjeb, kif gia' ghamel tajjeb ghall-perjodu mill-1 ta' Dicembru 1993 sad-data tas-sentenza (7 ta' Frar 2017) **Dok F** mar-rikors fis-somma ta' €7,000.

Ra li permezz ta' nota r-rikorrenti fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2017 ceda l-atti tal-kawza in confront biss tal-Maggur John sive Vanni Ganado stante li miet fl-

4 ta' Gunju 2017 u l-kirja tappartjeni solitament f'isem martu Diana Ganado li hija parti in kawza u liema kawza qed tinzamm ferm in konfront taghha.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz l-atti allegati.

Sema' s-sottomissjonijiet finali.

Ikkunsidra

Il-fatti li taw lok ghal dan il-kaz huma s-segwenti:

- Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Alex Sciberras Trigona tas-16 ta' Settembru 1976, ir-rikorrent Robert Galea ta lill-intimat Vanni Ganado (illum mejjet) b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-post numru 38, Triq Don Mikiel Rua, Sliema ghal zmien ta' sbatax-il sena b'sehh mill-1 ta' Dicembru ta' dik is-sena, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom. il-hlas ta' LM400 cens fis-sena ghall-ewwel tmien snin, u s-somma ta' LM460 fis-sena ghad-disa' snin l-ohra.
- Ir-rikorrent kien sub-direttarju perpetwu izda maz-zmien sehhet il-konsolidazzjoni fit-titolu minhabba l-mewt tal-uzufruttwarja Inez armla mill-Avukat Louis Galea f'Jannar 1976.
- Ghalhekk din il-koncessjoni enfitewtika kellha tiskadi fit-30 ta' Novembru 1993.
- Il-post kien gie dekontrollat sa minn April tas-sena 1959.
- Il-koppja Ganado kienu juzaw il-fond inkwistjoni bhala d-dar fejn ighixu ordinarjament u s-sinjura Ganado hekk ghadha u huma t-tnejn cittadini Maltin.
- Waqt il-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika gie promulgat l-Att XXIII tas-sena 1979 li introduca bidliet fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
- Fost l-emendi li gew introdotti kien hemm dawk li jolqtu djar ta' okkupazzjoni moghtija b'titolu ta' cens li jaghlaq, fejn l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun joqghod f'dar bhal dik bhala r-residenza ordinarja tieghu u meta tintemm il-koncessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika.

Minhabba li kien dekontrollat, il-fond tar-rikorrenti kien wiehed li ghalih l-imsemmija emendi kienu applikabbli.

- Fit-8 ta' Jannar 1994, ir-rikorrent u l-konjugi Ganado dahlu f'kitba ta' kirja tal-post (li huma baqghu joqoghdu fih wara l-eghluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika li sehh fit-30 ta' Novembru 1993) ghal zmien 15-il sena b'sehh mill-1 ta' Dicembru 1993 u bil-kera ta' LM868 ekwivalenti ghal €2,021.96 fis-sena li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Il-partijiet ftehmu li, wara l-eghluq taz-zmien maqbul, il-kera kellu jizdied skont kemm l-aktar kienet tippermetti l-ligi, meqjus l-indici tal-inflazzjoni li jaghmel mill-istess ligi.
- Fis-6 ta' Marzu 2009, ir-rikorrenti u l-konjugi Ganado dahlu f'kitba ta' kirja ohra ghal perjodu iehor ta' 15-il sena b'sehh mill-1 ta' Dicembru 2008 u bil-kera ta' €2,911.22 kull sena, jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem, u taht il-patti l-ohrajn kollha miftehma fil-kitba tas-6 ta' Jannar 1994.
- Fit-12 ta' Mejju 2015, ir-rikorrent baghat jinterpella lill-konjugi Ganado b'ittra ufficjali. L-intimati Ganado wiegbu permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Mejju 2015.
- Ir-rikorrent ghalhekk fetah kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Mejju 2015 kontra l-Avukat Generali u l-konjugi Ganado fejn permezz tal-istess rikors talab lill-istess Qorti is-segwenti:

  - ❖ Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Ganado ghal fond 38, Don Rua Street, Sliema u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu minkejja ftehim espress skond kuntratt tas-16 ta' Settembru 1976 fl-Atti tan-Nutar Dr Alexander Sciberras Trigona, Dokument A fil-process.
  - ❖ Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vvjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu 38, Don Rua Street, Sliema bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtih ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

- ❖ Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal0operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
- ❖ Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
- ❖ Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja."

- Fis-7 ta' Frar 2017 il-kaz gie deciz u minn tali sentenza ma rrizultax li gie pprezentat appell u ghalhekk l-istess hija *res judicata*. L-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha ddecidiet:

  "Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati Ganado u kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat Generali billi mhumiex misthoqqa fil-fatt u fid-dritt;

  Tichad l-ewwel talba attrici billi ma jirrizultax li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu kemm taht il-Kostituzzjoni u kif ukoll taht il-Konvenzjoni ghar-raguni msemmija f'dik it-talba;

  Tilqa' t-tieni talba attrici billi ssib li r-rikorrent garrab u qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghat-tgawdija pacifika ta' hwejgu minhabba t-thaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), izda ma ssibx li garrab ksur tal-istess jedd taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

  Tilqa' t-tieni t-talba billi tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrent kumpens ta' sebat elf euro (€7,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrenti kif fuq inghad, u billi ssib ukoll li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza;

Tichad it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici billi mhumiex misthoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tichad l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Ganado u l-Avukat Generali bhala mhux misthoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza"

- F'dawk il-proceduri, ir-rikorrent bena l-kaz tieghu fuq l-argument li t-thaddim fil-konfront tieghu ta' whud mid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 jiksrulu l-jedd fundamentali tieghu ghall-harsien mit-tehid ta' hwejjgu bla kumpens xieraq kif imhares kemm taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
- Wara li s-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali ghaddiet in gudikat, il-konjugi Ganado baqghu jirrisjedu fil-fond *de quo*.
- Konsegwentement, ir-rikorrent fit-28 ta' Marzu 2017 ipprezenta l-kaz quddiem dan il-Bord fejn, wara li jirreferi ghad-decizjoni tal-Onorabbli Prim'Awla, isostni li ladarba l-kirja tas-6 ta' Marzu 2009 saret ai termini tal-Kap 12 senjatament l-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jgawdu l-lokazzjoni ghaliex din tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tieghu, kwindi huma m'ghandhomx dritt jibqghu in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 il-Qorti ordnat li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-fond.
- Ir-rikorrent ipprezenta l-proceduri odjerni taht l-artikolu 16A tal-Kap 69 izda dan il-Bord fl-1 ta' Gunju 2017 ta d-dritt lill-intimati Ganado li jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom.
- Fl-4 ta' Gunju 2017 miet l-intimat. L-intimata ghaddiet biex tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha.

Eccezzjoni ta' Inkompetenza Rationae Materiae

L-intimata ssollevat l-inkompetenza tal-Bord inkwantu ssostni li r-rikorrent qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq nuqqas ta' titolu ta' lokazzjoni taghhom u

mhux fuq xi kawzali fl-artikolu 3 jew 9 tal-Kap 69 li huma l-unici kawzali li jistghu jigu applikati mill-Bord ghal ripreza ta' pussess mis-sid.

Illi l-posizzjoni tal-Qrati taghna hija llum ormai kristallizata u cara u giet segwita mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili hekk kif presjeduta minn gudikanti diversi. Dan il-Bord isegwi l-gurisprudenza l-aktar recenti li inghatat il-bidu taghha mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) hekk kif prezentement ippresjeduta u dan billi l-Bord iqis li l-interpretazzjoni tal-ligi moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) hija konsoni mal-ligi u tirrispekkja proprju r-rieda tal-Legizlatur. Ghalhekk se ssir referenza ghal diversi sentenzi.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Francis Cachia Caruana et vs Ludgardo sive Riccardo Fiteni***[1] *il-Qorti tal-Appell wara li rreferiet ghall-artikolu 1525 tal-Kodici Civili rriteniet li:*

"Fil-31 ta' Lulju 2012 sidien il-kera pprezentaw il-kawza, cjoe wara li kienu dahlu fis-sehh l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Permezz tal-artikolu 16 tal-Kap. 69, il-Bord Li Jirregola l-Kera nghata l-gurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeciedi:-

i. Kull materja li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani;

ii. Kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja. F'dan il-kaz ma jirrizultax li l-gurisdizzjoni ma gietx limitata biss ghal dawk il-kazijiet fejn l-okkupazzjoni tkun tal-persuna li kienet l-inkwilin. "

Imbaghad fis-sentenza fl-ismijiet ***Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et***[2]*, the Court held:*

---

[1] Court of Appeal (Inferior Jurisdiction) decided on the 30th January 2017

[2] Court of Appeal (Inferior Jurisdiction) decided on the 16 th December 2015 – in which case the applicant requested the Board to declare that respondent was occupying the premises without any valid title

"4. Fil-White Paper "Il-Htiega ta' Riforma Sostenibilita', Gustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Gunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbilta' ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera, jinghad:-

"Il-qafas tal-legislazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni tohloq kumplessitajiet bla bzonn.

Ghalhekk qed ikun propost li, bhala parti mir-riformi, materji li ghandhom x'jaqsmu mal-kera jitnehhew mill-gurisdizzjoni tal- qrati u titwaqqaf entita' amministrattiva wahda li jkollha gurisdizzjoni sija fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun zgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikkmanda li din ir-responsabbilta' ghandha taqa' fuq Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-gdid…….

Rakkomandazzjoni 33

Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taht entita' wahda biex ikun zgurat li jkun hemm dtrument effettiv ghal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward ghandha tinghata gurisdizzjoni shiha lill-Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera li ghandu jkun ristrutturat.

5. Fil-fehma ta' din il-qorti il-kliem: "….. il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani….", jinkludu l-kaz in ezami. Il-qorti tosserva li r-rikorrenti qeghdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond mill-intimata, il-kiri nhall. Da parti taghha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li:-

"….. l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-Ligi";

pero' hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviz tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

Sahansitra, l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

"Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal- Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali" (enfazi tal-qorti)[3].

Kliem li fil-fehma tal-qorti jkompli jikkonferma kemm hi wiesgha l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ppropona dik il-ligi. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eccezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu l-gurisdizzjoni esklussiva. Sahansitra kienu biss dawk il-kawzi li kienu diga' pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqghu jinstemghu u jigu decizi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta din il-ligi, qal li bid-dhul fis-sehh tal-Att:-

"Materji li ghandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqghux taht id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqghu taht il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-

[3] Dan apparti l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-Bord ghandu kompetenza esklussiva li jisma' u jiddeciedi "…. Kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali…..".

eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfethu qabel din il-li i jibqghu taht il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Dicembru 2008, seduta numru 66)."

Illi abbazi ta' tali gurisprudenza l-Bord iqis li ghandu kompetenza biex ikompli jisma' u jiddeciedi dwar il-proceduri odjerni.

Ir-rikorrenti qieghed isostni li l-intimata flimkien ma' zewgha kellha titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in virtu tal-ligi izda llum l-intimata m'ghandhiex aktar titolu ta' lokazzjoni billi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet bil-mod kif fuq rilevat u ghalhekk l-intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 u konsegwentement qieghed jitlob l-izgumbrament tal-intimata, li min-naha taghha l-intimata ssostni li hija ghandha il-jedd tibqa' tirrisjedi fil-fond de quo ladarba l-perjodu miftiehem fl-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 iffirmata bejn il-partijiet ghadu qieghed jiddekorri.

Abbazi tal-gurisprudenza surriferita, dan il-Bord iqis li ghandu l-kompetenza wkoll fuq dawk il-kirjiet fejn il-kirja tkun intemmet proprju bhalma qieghed jigi argumentat f'dan il-kaz. Mhux kontestat li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Kinitx in virtu' tal-ligi jew inkella bil-volonta' tal-kontraenti l-fatt jibqa' li kien hemm tali relazzjoni bejn il-partijiet.

Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Eccezzjoni li l-ewwel talba attrici hija Res Judicata

Illi l-intimata eccepiet li l-ewwel talba tar-rikorrent hi *res judicata* inkwantu deciza bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017.

In effetti l-intimata ghandha ragun fis-sens li fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, il-Qorti diga' ddecidiet f'dan is-sens u dan il-Bord iqis li tali talba hija fil-fatt superfluwa ladarba diga' hemm gudikat fuq l-istess talba. Dan il-Bord huwa marbut bl-istess decizjoni li ghaddiet in gudikat.

Ghalhekk tali eccezzjoni qeghda tintlaqa'.

It-Tieni u t-Tielet Talbiet attrici

Ir-rikorrent permezz tal-imsemmija talbiet talab lil dan il-Bord biex:

Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema stante illi l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deciza finalment fis-7 ta' Frar 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet 'Robert Galea Vs Avukat Generali et'.

Jikkundanna lill-intimati jizgombraw mill-fond imsemmi 38, Triq Don Rua, Sliema fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistghux jibqghu jistriehu fuq kirja datata 6 ta' Marzu 2009 li saret skond d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimata teccepixxi li (i) hija ghandha titolu validu ta' lokazzjoni abbazi tal-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009; (ii) li l-Bord m'ghandux kompetenza jiddetermina jekk l-istess skrittura ta' lokazzjoni saritx bi ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent; (iii) billi m'hemm xejn fil-kapitolu 158 li tistipula li lokazzjoni favur ex-enfitewta trid tkun bilfors ta' 15-il sena, u ladarba l-partijiet ftehmu l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, l-iskrittura ma tistax tigi injorata billi t-terminu miftiehem fl-iskrittura ghadu ma skadiex u b'hekk ghandu japplika l-principju *pacta sunt servanda;* (iv) huwa l-artikolu 12 tal-Kap 158 li jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent mhux l-iskrittura.

Illi dwar l-inkompetenza tal-Bord l-intimata ghandha ragun meta ssostni li l-Bord m'ghandux kompetenza biex jiddetermina jekk l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 saritx bi ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Biss pero', filwaqt li d-dicitura tat-tieni talba setghet kienet ahjar, ir-rikorrent mhux qieghed jitlob mill-Bord li tistharreg kwistjonijiet ta' indoli kostituzzjonali, dan diga' gie mistharreg mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali). Dak li qed jintalab huwa li abbazi tas-sentenza l-intimata ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond.

Inkwantu ghall-argumenti l-ohra mressqa mill-intimata, il-Bord iqis li m'ghandhiex ragun u dan minhabba s-segwenti:

❖ M'hemmx dubju li meta ntemm iz-zmien originarjament miftiehem ghal koncessjoni enfitewtika, id-dritt tal-konjugi Ganado li jibqghu fil-post bis-sahha ta' kirja kien jedd li nholoq bl-emendi li kienu saru fil-ligi u mhux ghaliex il-partijiet ghazlu minn rajhom li jaghmlu dan. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda tal-partijiet kif ukoll huwa rifless fil-ftehim tal-kera li sar

f'Jannar 1994 u f'Marzu 2009 billi fl-istess kitbiet hemm referenza specifika ghall-emendi tal-1979.

- ❖ Huwa minnu li l-istess emendi ma holqux ukoll l-obbligu li r-rikorrent u l-konjugi Ganado kellhom bilfors jaghmlu kitba ta' lokazzjoni biex l-istess intimati jibqghu jirrisjedu fil-fond *de quo* b'kirja li nholqot mil-ligi.
- ❖ Il-kwistjoni dwar il-fatt li saret skrittura bejn il-partijiet diga' ttiehdet in kunsiderazzjoni mill-Onorabbli Prim'Awla meta tenniet:

"Illi l-kwestjoni li tqum hi dwar il-ftehim tal-kera li sar f'Jannar tal-1994 u l-ftehim l-iehor li sar f'Marzu tal-2009 (u li ghadu ghaddej sallum). Fiz-zewg kazijiet, il-kitbiet jirreferu ghall-koncessjoni enfitewtika originali; ghall-fatt li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika ghalqet fit-30 ta' Novembru, 1993; u ghall-fatt li, bis-sahha tal-bidliet imdahhlin fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979, l-okkupanti kellhom jedd jibqghu joqoghdu fil-post b'titolu ta' kera. Minn dawn il-premessi l-Qorti tqis li l-partijiet kienu qeghdin juru li l-ftehim ta' kirja li kienu dehlin ghalih kien kundizzjonat minn dawk ic-cirkostanzi, kif turi l-klawsola dwar ic-cessjoni jew is-sullokazzjoni;

Illi madankollu, kif sewwa jghidu l-intimati fis-sottomissjonijiet rispettivi taghhom, ma kien hemm l-ebda obbligazzjoni mahluqa mil-ligi li r-rikorrent u l-intimati Ganado kellhom tabilfors jaghmlu kitba ta' lokazzjoni biex l-istess intimate setghu jibqghu jgawdu l-post bil-kirja mahluqa mil-ligi. Mhux hekk biss, izda l-intimati Ganado jghidu li kien ir-rikorrent li insista li jsiru l-ftehim ta' lokazzjoni u li dan sar bis-sehem attiv ta' avukat imqabbad minnu u li hejja kitba b'kundizzjonijiet li jmorru lil hinn minn dawk li tistipula l-ligi. L-intimati ghalhekk iqisu li b'dak li ried ir-rikorrent sehhet bidla gdida fir-rabta kuntrattwali ta' bejniethom u li ghal din ir-rabta r-rikorrent ma jistax iwahhal aktar fil-bidliet impost mil-ligi tal-1979;

Illi din kienet kwestjoni li habbtet lill-Qorti ghaliex taghraf tabilhaqq li, jekk kellu jirrizulta li dak li sar bejn ir-rikorrent u l-intimati kien sewwasew ftehim li halaq rabta kuntrattwali gdida, il-fatt li tali rabta grat wara li dahlu fis-sehh il-bidliet migjuba bl-Att XXIII tal-1979, kien ikun ifisser li r-rikorrrent ma jistax jilminta aktar minn ksur tal-jeddijiet fundamentali ghat-tgawdija pacifika ta' hwejgu ghaliex b'eghmilu jkun tqies li rrinunzja ghal

dak il-jedd[4]*, u ghaliex wiehed irid joqghod ghal dak li ghazel li jintrabat bih*[5]*;*

Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-kaz, hija tasal ghall-fehma li l-ftehim ta' kirja li dahlu ghalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wiehed li halaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnislet dwar il-post bis-sahha tal-ligi. Din il-fehma tasal ghaliha minhabba li dak iz-zmien li saret il-kitba, ir-rikorrent ma kellux ghazla li ma jaghrafx il-kirja li kienet inhalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tieghu bis-sahha tal-ligi[6]*. Fit-tieni lok, ghalkemm xi whud mill-patti maghmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja mahluqa ex lege kellha tkun regolata, il-qofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-thaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddahhlu fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar iċ-ċahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja*[7] *ghall-jedd li jitlob rimedju*[8]*;*

Illi dwar is-sottomissjoni tal-intimati Ganado li r-rikorrent qieghed jinqeda bil-kawza tallum dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali biex jikseb thassir tal-kuntratt tal-kirja miftiehem bejniethom, il-Qorti ssib li s-setghat taghha f'kawza bhal din jitolbu li hija tqis jekk huwiex minnu jew le li r-rikorrent garrab jew qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu ghat-tgawdija pacifika ta' hwejgu. Dan jitlob li l-Qorti tqis iċ-ċirkostanzi kollha, fattwali u legali, li jsawru l-kaz. Izda l-Qorti mhijiex sejra tqis jekk il-ftehim tal-kirja jiswiex jew le jew jekk ghandux jitqies bhala mhassar f'kaz li sejra ssib favur ir-rikorrent. Il-kwestjoni tas-siwi tal-ftehim taqa' fis-setgha ta' qorti ohra u tkun determinata fi procedure li jistghu jitniedu ghal dan il-ghan. Fi kliem iehor, is-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrent ma ghandux

[4] Ara, f'dan ir-rigward, Kost 26.6.2015 fil-kawza fl-ismijiet **Avukat Leslie Grech pro et noe et vs Avukat Generali et**
[5] Kost, 6.2.2015, fil-kawza fl-ismijiet **Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et**
[6] Ara, b'ezempju, P.A. (Kost) AE 30.10.2015 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** (konfermata mill-Qorti Kost 29.4.2016)
[7] Q.E.D.B. 30.7.2015 fil-kawza fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar vs Malta** (Applik. Nru 1046/12)
[8] Ara Kost. 11.7.2016 fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Generali et**

ukoll jitqies bhala siewi jew jekk ghandux jitqies li m'ghandux jibqa' fis-sehh;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qieghda ghalhekk issib li t-tieni eccezzjoni tal-intimati mizzewgin Ganado u kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat Generali mhumiex tajbin u mhijiex sejra tilqaghhom".

- Il-Bord f'dan l-istadju jrid jirrileva li mhux kompitu tieghu li jinterpreta s-sentenza li ghaddiet in gudikat izda r-rwol tieghu huwa li japplika l-istess sentenza. Il-Qorti ddecidiet b'mod car:

  Tilqa' t-tieni talba attrici billi ssib li r-rikorrent garrab u qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghat-tgawdija pacifika ta' hwejgu minhabba t-thaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), izda ma ssibx li garrab ksur tal-istess jedd taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

  Tilqa' t-tieni talba billi tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrent kumpens ta' sebat elf euro (€7,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrenti kif fuq inghad, ***u billi ssib ukoll li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza"***[9]

- Meta l-Qorti ddikjarat li l-intimati, illum l-intimata, ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza odjerna jfisser li l-kirja ma tistax tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-ligi u l-konsegwenza naturali ta' dan hija u ghandha tkun li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 sabiex tibqa' tokkupa l-fond anki jekk it-terminu ta' 15-il sena ghadu qieghed jiddekorri u kien miftiehem bejn il-partijiet. Kif diga' gie rilevat aktar il-fuq, ghalkemm ma kienx hemm obbligu legali li jkun hemm skrittura biss pero' r-relazzjoni lokatizja kienet wahda imposta bil-ligi. L-iskrittura ma tistax tinqara *in vacuo* u titqies bhala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja. Ghalhekk isegwi li l-intimata m'ghadhiex

---

[9] Enfazi tal-Bord

tgawdi aktar titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond inkwistjoni u dan in linea ma dak deciz fis-sentenza.

- L-Onorabbli Prim'Awla ma ddikjaratx l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 bhala nulla izda qalet li l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-disposizzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 biex jibqghu joqoghdu fil-fond. L-iskrittura saret bejn il-partijiet proprju minhabba dan l-artikolu w allura jsegwi li b'tali dikjarazzjoni l-Qorti qalet li l-intimata m'ghadhiex aktar tgawdi titolu fuq il-fond.
- L-intimati Ganado ghazlu li ma jappellawx minn tali sentenza u ghalhekk il-Bord huwa marbut b'dak li gie deciz.

Ghaldaqstant it-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandhom jintlaqghu.

Ir-raba', il-hames u sitt talbiet attrici

Ir-rikorrent qieghed jitlob li l-intimata tigi kkundannata thallas id-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-talba ghad-dikjarazzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tieghu bl-okkupazzjoni tal-intimata tal-fond u dan mit-28 ta' Mejju 2015.

Il-Bord iqis li l-intimata flimkien ma' zewgha kienu qed jirrisjedu fil-fond *de quo* billi uzufruwixxew minn dritt li dak iz-zmien kienet taghtihom il-ligi u ghalhekk zgur huwa li m'ghandhiex tigi kkundannata thallas danni. D'altronde' dan ukoll diga' ittiehed in kunsiderazzjoni fis-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla. Huwa minnu li l-intimata anki wara li s-sentenza ghaddiet in gudikat baqghet tirrisjedi fil-fond, madankollu sa dak iz-zmien ma kien hemm fil-konfront taghha l-ebda ordni sabiex hija tizgumbra mill-istess fond.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi :

i) Jichad l-ewwel eccezzjoni u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimata u jiddikjara li ghandu kompetenza rationae materiae;
ii) Jilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimata u jiddikjara li l-ewwel talba attrici hija res judicata;

iii) Jichad it-tielet, il-hames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa', l-ghaxar u l-hdax-il eccezzjonijiet tal-intimata;

iv) Jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u ghaldaqstant jordna lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond 38, Triq Don Rua, Sliema fi zmien perentorju ta' xahrejn millum;

v) Jilqa' t-tnax-il eccezzjoni tal-intimata u jichad it-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrent.

vi) Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-kaz fil-konfront tal-intimat Maggur Ganado stante n-nota ta' cessjoni.

Inkwantu ghall-ispejjez dawn ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn ir-rikorrent u l-intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur