BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 177/2018

Perit David Psaila (KI 705061M)

vs

Christopher El Shoushani (KI 0434783M)

Illum, 24 ta' Lulju 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond Flat 4, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida li huwa akkwista minghand il-mejjet missieru Gaetano Psaila b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo tat-13 ta' Novembru 1992.

2. Illi b'dan l-istess kuntratt il-mejjet Gaetano Psaila u huh Carmel Psaila fejn minflok li ddividew il-proprjetà komuni

taghhom, kull wiehed minnhom ghaddha nofs il-valur ta' dawn il-proprjetajiet lil uliedhom rispettivi bil-kuntratt fuq imsemmi.

3. Illi l-mejtin Gaetano Psaila u Carmel Psaila kienu akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia.

4. Illi b' kuntratt ta' emfitewsi temporanju tal-1 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza l-ahwa Psaila kkoncedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil Elia Borg il-fond Flat 4 Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida ghall-perjodu ta' 17-il sena b' subcens annwu u temporanju ta' LM 65 li jibdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 1972.

5. Illi l-imsemmi Elia Borg b'kuntratt tat-18 t'Ottubru 1975 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza ceda l-fond in kwistjoni ghal zmien li kien ghad fadal lil George Francica.

6. Illi l-imsemmi George Francica b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 979 fl-atti tan-Nutar Dottor Grancis Micallef, ceda z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni originali ta' 17-il sena mill-1 ta' Jannar 1972 tal-fond Flat 4 Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida lil Anthony Scerri.

7. Illi l-imsemmi Anthony Scerri b'kuntratt tal-20 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino ceda z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni emfitewtika temporanja originali lil Julian Genovese.

8. Illi b' kuntratt tal-5 ta' Gunju 1984 fl-atti tan-nutar Dottor Paul Pullicino, Julian Genovese ceda z-zmien li kien ghad fadal lil Bartolomea sive Alberta mart Mohammed El Shoushani.

9. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Dicembru 1989 u l-imsemmija Bartolomea El Shoushani stante li kienet cittadina Maltija u kienet tabita fil-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghha, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 ippretendiet li hija kellha tibqa tghid fil-fond in kwistjoni b'kera doppja biex b'hekk il-kera u l-fond tibqa' tghix mill-1 ta' Jannar 1990 sar Lm130 fis-sena.

10. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Frar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani l-antekawza tar-rikorrent ossija l-ahwa Gaetano u Carmelo Psaila kkoncedew lil Bartolomea El Shoushani l-fond in kwistjoni ossija Flat 4, Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Ta' Xbiex gja Msida bis-subcens annwu u temporanju ta' Lm130 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ghal 21 sena.

11. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Frar 2010 u minkejja li l-intimata mietet fit-3 ta' Mejju 2008 fil-fond in kwistjoni kien jghix binha l-intimat Christopher El Shoushani.

12. Illi konsegwentement fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-imsemmi intimat ippretenda li jkompli taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u dan mit-2 ta' Frar 2010.

13. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-1 ta' Frar 2010 u a tenur tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimat kellu d-dritt jikkonverti b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tar-rikorrenti li jirraprezentaw bi proporzjoni ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

14. Il-kera kellha tkun ta' Lm219.14c ekwivalenti ghal €510.69 fis-sena.

15. Illi a tenur tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 l-intimat jibda jhallas il-kera kull tlett snin a tenur tal-ligi biex b'hekk il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 kellha tkun ta' €544.69c u kellu jerga' jizdied fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €555.93c fis-sena.

16. Illi l-intimat effettivament qatt ma hallas il-kera dovuta u huwa moruz fil-hlas tal-kera dovuta mit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja.

17. Illi r-rikorrenti jippretendi illi huwa qed jigi mcahhad mit-tgawdija ta' hwejjgu u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonatio ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

18. Illi r-rikorrenti ipproceda b'kawza quddiem il-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 94/2017 JZM fl-ismijiet "Perit David Psaila vs Avukat Generali et" li giet deciza finalment fis-27 ta' Settembru 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B fejn il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti fejn iddikjarat li l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu Flat 4 Plymouth Flat, Testaferrata Street, Msida, bi vjolazzjoni ta' l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokol tal-konvenzjoni Ewropea, l-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.

19. Illi in oltre il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddecidiet ukoll illi "l-ghoti wahdu ta' kumpens ma jitqies bhala rimedju tajjeb bizzejjed u l-Qorti ghazlet li taghmel taghha l-principji mwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali u qalet li l-intimat El Shoushani <u>ma jistax jibqa' jinqeda 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</u>".

20. Illi galadarba 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-Tribunali xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn.

21. Illi konsegwentement galadarba l-kirja tal-1 ta' Frar 2010 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-intimat El Shouhani ma jistax jibqa jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti.

22. Illi ghalhekk l-intimat m'ghandux dritt jibqa' in okkupazzjoni tal-fond satante li ai termini tas-sentenza tas-27 ta' Settembru 2018 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali Rikors Numru 94/17/JZM 'Perit David Psaila vs Avukat Generali et' fejn il-Qorti ordnat li l-intimat El Shoushani ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma tieghu tal-fond tar-rikorrenti.

23. Illi stante li l-intimat El Shoushani aktar inkwilin a tenur tal-istess sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), a tenur tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kull ligi li saret in vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni hija bla effett, kif ukoll kif tistipola l-Konvenzjoni Ewropea.

24. Illi l-okkupazzjoni tal-intimat mis-27 ta' Settembru 2018 qed tikkawza hsarat lir-rikorrent tant illi huwa skond rapport tal-Perit Stephanie Cassar inserit fl-atti tal-kawza fuq riferita ghandhom ihallsu kumpens ghall-okkupazzjoni mill-2010 liema kumpens m'ghandux ikun inqas minn €2,002 fis-sena liema kumpens ghandu jithallas sal-eventwali zgumbrament.

25. Illi l-intimat wara s-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet 'Perit

David Psaila vs Avukat Generali et' ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba tieghu ghax ma jistax jibqa' jistrieh fuq l-kirja li talvolta kellu abbazi tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikament l-artikolu 12(2)(b)(ii) u kif ordnat mill-istess Qorti, u li giet konsegwentement bla effett b'konsegwenza ta' din is-sentenza, u li ghalhekk mis-27 ta' Settembru 2018, l-intimat mhux aktar l-inkwilin tieghu.

26. Illi barra minn hekk mill-1 ta' Frar 2010 sas-27 ta' Settembru 2018, l-intimat jrid jhallas lir-rikorrent il-kera arretrata dovuta ammontanti ghal €4,833.93c li huwa ma hallas qatt mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, u oltre danni sal-izgumbrament.

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

28. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimati ma jistax jkompli jgawdi mill-kirja tal-fond Flat 4, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida, ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u biex jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni li tali lokazzjoni hija bla effett u nulla b'konsegwenza tas-sentenza tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostitizzjonali) fil-kawza fl-ismijiet Perit David Psaila vs Avukat Generali et, deciza fis-27 ta' Settembru 2018, 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 liema kirja hija bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti Perit David Psaila u konsegwentement l-intimat El

Shoushani ma jistax jibqa jistrieh fuq din it-tali skrittura li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali 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-intimat biex jidher 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 jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat El Shoushani ma jistax jibqa jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta rigwardanti l-krija tal-fond Flat 4, Plymouth Flats, Testaferrata Stree, Msida.

2. Jikkundanna lill-intimat El Shoushani jizgombra mill-fond imsemmi Flat 4. Plymoutha Flats, Testaferrata Street, Imsida, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huwa ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-kirja li talvolta kellu u li giet reza bla effett ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati huma responsabbli biex ihallsu l-kera dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fond, Flat 4 Plymouth Flats, Testaferrata Street, Imsida, mill-1 ta' Frar 2010 sas-27 ta' Settembru 2018, ammontanti ghal €4833.93c

u d-danni relattivi ghal talli okkupazzjoni mit-talba tar-rikorrenti mid-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sal-effettiv zgumbrament.

4. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti ghal-okkupazzjoni tal-fond mis-27 ta' Settembru 2018 mid-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sal-effettiv zgumbrament.

5. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu l-kera arretrata ammontanti ghal €4833.93c u d-danni sofferti mir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond mis-27 ta' Settmebru 2018 ossia mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tar-rikorrenti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimat sal-effettiv zgumbrament.

6. Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni. Ir-rikorrenti jitlob l-allegazzjoni tal-atti processwali tal-kawza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Perit David Psaila vs Avukat Generali et tas-27 ta' Settmebru 2018."

Ra illi l-intimat ma preżenta l-ebda risposta.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitlob (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh fuq l-Artiklu 12 tal-Kap. 158, (3) zgumbrament, (4) dikjarazzjoni ghar-responsabbilità tal-hlas tal-kera, (5) likwidazzjoni tad-danni sofferti, u (6) kundanna ghall-hlas tal-arretrati tal-kera u tad-danni.

Illi l-intimat ma prezenta l-ebda risposta minkejja li debitament notifikat kif jirrizulta a folio 138 sa 143 tal-process.

Illi l-intimat lanqas deher quddiem il-Bord fil-jum appuntat ghas-smiegh tal-kawza u ghalhekk ma kkontestax it-talba bl-ebda mod.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrent u cioè l-affidavit tar-rikorrent a folio 9 sa 13 tal-process u mid-Dokument B a folio 14 sa 124 tal-process, kif ukoll dawk illi jirrizultaw mill-process Rikors numru 94/2017 fl-ismijiet Perit David Psaila vs Avukat Generali Christopher el Shoushani, allegat mal-kawza prezenti, it-talbiet tar-rikorrent jirrizultaw pruvati u ghalhekk jimmeritaw li jigu milqugha.

Illi fir-rigward tar-raba' talba l-Perit Stephanie Cassar, mahtura minn dik il-Qorti f'dik il-kawza llikkwidat il-valur lokatizju fis-sena 2018 fl-ammont ta' elfejn u zewg Ewro (€2,002) filwaqt illi r-rapport tal-Perit Paul Buhagiar imressaq mill-Avukat General illikkwida l-valur lokatizju fis-sena 2018 fl-ammont ta' elfejn u sebghin Ewro (€2,070). Illi dan il-valur ghalhekk jibqa' vigenti ghal tlett snin. Illi l-Bord se jiehu l-medja ta' dawn iz-zewg valuri bhala likwidazzjoni gusta ghad-danni sofferti mir-rikorrent u sabiex jiddetermina l-valur tad-danni mitluba mir-rikorrent fir-raba talba, u ghalhekk tali danni jirrizulta li jammontaw ghal €2,002 + €2,070 = €4,072 / 2 = €2,036 fis-sena. Illi ghalhekk l-ammont dovut mit-28 ta' Settembru 2018 sal-lum huwa ta' €2,036/365

jum = €5.578 x 300 jum = €1,673.40 (kalkolati hekk: Settembru 3 ijiem, Ottubru 31 jum, Novembru 30 jum, Dicembru 31 jum, Jannar 2019 31 jum, Frar 28 jum, Marzu 31 jum, April 30 jum, Mejju 31 jum, Gunju 30 jum u Lulju 24 jum = Total ta' 300 jum).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba ghad-dispensa tas-smiegh, u jilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', u l-hames talba tar-rikorrent, b'dana illi fir-rigward tat-tieni talba ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum u fir-rigward tar-raba' u l-hames talba jiffissa d-danni dovuti sal-lum fis-somma ta' elf u sitt mija u tlieta u sebghin Ewro u erbghin centezmu (€1,673.40) u fis-somma ta' hames Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€5.578) ghal kull gurnata li l-intimat idum ma jizgombra mill-imsemmi fond wara din is-sentenza. U fir-rigward tas-sitt talba spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur