BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 57/2020MV

Mary Grech [K.I. Nru 0105261M]

Vs

Doreen Aquilina [K.I. Nru 455868M]

Illum, 23 ta' Ottubru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors presentat fis-6 ta' Marzu, 2020 li permezz tieghu ir-rikorrenti ppremettiet u talbet hekk;

> "Illi hija proprjetarja tal-fond bl-isem "Agnella", Triq Stephen Zerafa, Gharghur, liema fond gie ghandha b'wirt minghand ommha Carmela Debono u liema fond kien gie mikri lill-intimata versu l-kera ta' €185.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet l-1 ta' Ottubru, 2019;

Illi dan il-fond kien originarjament mikri lill-genituri tal-intimata u l-intimata qeghda tivvanta dritt lokatizju li sehh favur taghha b'effett mill-1 ta' April, 1995; ghalkemm jidher illi inharget ircevuta ghall-iskadenza dovuta fl-1 ta' April 1995 favur l-intimata, il-lokazzjoni sussegwentement regghet daret favur omm l-intimata Maria Anna Aquilina mill-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Ottubru 1995 sakemm imbghad il-kirja reghet daret a favur tal-intimata mill-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 1998 'l quddiem.

Illi ghalhekk kwalunkwe dritt ta' lokazzjoni li tgawdi l-intimata u b'mod mhux interrott skatta biss mill-1 ta' Ottubru 1995 bil-konsegwenza illi l-kirja mhijiex wahda protetta u r-rikorrenti bhala sid tal-fond ghandha dritt skont il-ligi li tirriprendi pussess tieghu minghand l-intimata;

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal premess, l-intimata lanqas tuza l-istess fond bhala r-residenza ordinarja u principali taghha kif jigi pruvat ahjar fil-kors tal-kawza bil-konsegwenza illi r-rikorrenti ghandha dritt tiehu lura l-pussess tal-fond wkoll fuq dina l-bazi skont il-ligi;

Illi permezz ta' ittra ufficcjali prezentata fis-16 ta' Ottubru 2019 u debitament notifikata, l-intimata giet interpellata sabiex tirritorna lura l-pussess tal-fond lir-rikorrenti izda hija baqghet inadempjenti;

Ghalhekk u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi l-esponenti titlob li dina l-Onorabbli Qorti li prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. Tawtorizza lir-rikorrenti li tirriprendi lura l-pussess tal-fond bl-isem "Agnella", Triq Stephen Zerafa, Gharghur u dan prevja li jigi prefiss terminu sabiex l-intimata tirritorna c-cwievet u tivvaka l-imsemi fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' min issa ngunta sabiex tidher in subizzjoni."

Ra r-risposta ta' l-intimata tat-8 ta' Lulju, 2020 li taqra hekk:

i. "Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-vertenza odjerna diga' giet ventilata quddiem dan il-Bord kif presjedut, b'rikors nru. 126/2011 MV fl-ismijiet **Carmela Debono vs Doreen Aquilin**a, deciz mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2019, fejn il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Mejju 2018, u cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tar-rikorrenti odjerna.

ii. Illi dan il-Bord kif presjedut ghandu jirrikuza ruhu stante illi huwa diga' esprima ruhu fuq din il-vertenza tant illi l-Qorti tal-Appell rrivertiet is-sentenza u kkonfermat fit-titolu taghha lill-intimata bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.

iii. Illi r-rikorrenti qabel xejn trid tipprova t-titolu taghha u li giet imessa fil-pussess tal-istess fond mill-eredi tal-mejta Carmela Debono, u illi saret id-dikjarazzjoni causa mortis fuq l-eredita' tal-mejta Carmela Debono, stante illi l-kawza ma tkunx tista' titkompla jekk ma saritx l-immissjoni u ottemprat ruhha ai termini tal-Artikolu 63(2) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

iv. Illi l-kawza odjerna hija res judicata stante li jikkonkorru t-tlett elementi eadem res, eadem causa petendi u eadem personae, vide **'Joseph Portelli vs Joseph Stellini et',** il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri deciza fit-28 ta' Ottubru 2011 fejn intqal: 'Illi huwa ben stabilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe' dawk definiti bhala l-'eadem causa petendi, eadem personam u eadem res' u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali' u fil-kawza Charles Cortis vs Francis X Aquilina et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Settembru 2003.

v. Illi tant dan huwa minnu illi l-Qorti tal-Appell ddikjarat illi '...l-Qorti m'ghandiex dubbju illi n-nuqqasijiet li kien hemm fil-fond ma kienux tali li ghandhom tali biex jwasslu sabiex sidt il-kera tkun awtorizzata ma ggeddidx il-kirja skond l-artikolu 9 tal-

Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi ghalih l-attrici rreferiet fir-rikors promutur."

vi. Illi dan jfisser illi l-intimata ghandha kirja protetta ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux llum jippretendi li jergghu jintavolaw rikors iehor abbazi tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi din hija issa res judicata.

vii. Illi l-kirja tal-intimata tirrisali ghall-1 ta' April 1994 fejn Carmela Debono rrikonoxxiet fit-titolu taghha lill-intimata Doreen Aquilina li ilha tghix fil-post minn twelidha u ghadha tghix hemm sal-gurnata ta' llum.

viii. Illi l-kontijiet tad-dawl u ilma bil-kunsens tal-istess Carmela Debono jew l-antekawza minnha gew trasferiti fuq isem l-intimata Doreen Aquilina li giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-istess post mill-istess sidien.

ix. Illi l-inkwlina ghandha d-dritt tar-rilokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li hija dejjem giet rikonoxxuta bhala tali minn qabel l-1995 mill-istess sidien.

Salv eccezzjonjiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti".

Ra illi permezz ta' digriet ta' l-24 ta' Lulju, 2020 il-Bord ordna l-allegazzjoni ta' l-atti tal-kawza numru: 126/2011 fl-

ismijiet Carmel Debono vs Doreen Aquilina u tar-rikors ta' l-Appell numru: 126/2011/1 fl-istess ismijiet.

Ra li permezz ta' l-istess digriet, il-Bord ordna li l-ewwel tigi trattata u deciza t-tieni eccezzjoni ta' l-intimata, stante illi l-Bord iqis illi l-eccezzjoni dwar ir-rikuza tal-Magistrat sedenti ghandha tigi deciza qabel kwalunkwe eccezzjoni ohra.

Ikkunsidra:

Illi t-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimata taqra hekk:

> "*ii. Illi dan il-Bord kif presjedut ghandu jirrikuza ruhu stante illi huwa diga' esprima ruhu fuq din il-vertenza tant illi l-Qorti tal-Appell rrivertiet is-sentenza u kkonfermat fit-titolu taghha lill-intimata bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.*".

In tema legali l-Bord jaghmel referenza ghall-provvediment moghti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet "**Dr Joseph Zammit Tabone et. vs Direttur Generali tal-Qrati tal-Gustizzja et"** fejn gie ccitat b'approvazzjoni provvediment moghti fit-30 ta' Settembru 2015 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet "**Gordon Grixti Fino v. St.Patrick's Salesian School":-**

> *"Illi f'dan ir-rigward tajjeb jingħad li biex raġuni twassal għall-astensjoni jew għar-rikuża ta' ġudikant din trid tkun waħda konkreta u mhux biss mistħajla. B'mod partikolari ingħad li 'il-liġi ma tridx li, sempliċement*

għax parti jew oħra f'kawża 'tħoss' jew 'jidhrilha' li ġudikant jista' jkun parzjali, allura dak il-ġudikant għandu ma jiħux konjizzjoni ta' dik il-kawża. Apparti l-obbligu li l-liġi timponi fuq il-ġudikant li joqgħod f'kull kawża li tiġi lilu assenjata skond il-liġi u li jastjeni jew jilqa' l-eċċezzjoni tar-rikuża fil-każijiet biss fejn ikun legalment ġustifikat li huwa ma jkomplix jieħu konjizzjoni ta' dik il-kawża, mhux kull 'ħsieb' ta' parzjalita' li jista' talvolta jgħaddi minn moħħ parti jew oħra, jista' jingħad li huwa 'oġġettivament ġustifikat'. It-test oġġettiv ta' l-imparzjalita', anke kif mifhum mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jirrikjedi li jkun hemm bażi oġġettivament riskontrabbli".

L-Artikolu 734(1)(d)(ii) tal-Kap. 12 jipprovdi kif gej:

"(1) L-Imhallef jista' jigi rikuzat jew jastjeni ruhu milli joqghod fil-kawza:

"(d)(ii) jekk il-kawza kienet ga giet quddiemu bhala imhallef jew bhala arbitru:

"Izda dan ma jghoddx ghal decizjoni moghtija mill-Imhallef meta ma tkunx qatghet definittivament il-mertu fil-kwistjoni."

Ikkunsidra:

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni preliminari, l-intimata tilmenta li dan il-Bord ghandu jirrikuza ruhhu stante li dan l-istess Bord "diga esprima ruhu fuq din il-vertenza tant illi

l-Qorti tal-Appell rrivertiet is-sentenza u kkonfermat fit-titolu taghha lill-intimata bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni". Illi pero' meta wiehed jara l-proviso tal-Artikolu 734 (1) (d) (ii) fuq citat, dan l-argument ma jregix stante li d-decizjonijiet moghtija minn dan il-Bord ma jaghtux "definittivament il-mertu fil-kwistjoni" stante illi kull decizjoni hija decizjoni ta' l-ewwel istanza u jista' jkun hemm appell minnha. Konsegwentament l-artikolu 734 fuq citat ma japplikax.

Madanakollu, dan ma jwassalx necessarjament ghac-cahda tat-talba ghar-rikuza.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qieghda titlob lill-Bord sabiex jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi lura l-pussess tal-fond mertu ta' dan ir-rikors stante li l-intimata:

a. ma ghandhiex titolu validu fil-ligi stante li il-kirja intirtet minghand il-genituri taghha u liema kirja ma hijiex protetta u

b. mhix qieghda tuza l-fond bhala r-residenza ordinarja u principali taghha.

Illi permezz tal-proceduri precedenti stitwiti fid-29 ta' Novembru 2011, liema proceduri gew terminati permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) tas-6 ta' Mejju 2019, omm ir-rikorrenti u cioe' Carmela Debono talbet lil dan il-Bord li Jirregola l-Kera kif presjedut sabiex:

(1) jawtorizza t-terminazzjoni tal-kera a bazi tal-fatt li:

(a) l-intimata halliet il-proprjeta *de quo* fi stat dilapitat billi kisret wahda mill-obbligi principali taghha bhala inkwilina u mhux qed twettaq il-manutenzjoni mehtiega;

(b) qieghda tuza jew thalli li jintuza l-istess fond ghall-skopijiet ohra minbarra dak li ghalih huwa mikri bi hsara u nuqqas ta' valur ghall-istess fond;

(2) jawtorizza l-istess Carmela Debono sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond;

(3) jordna l-izgumbrament.

Illi ghalhekk jirrizulta li ghalkemm it-talbiet huma simili jew l-istess, il-kawzali l-kawza giet imsejsa fuqhom ma humiex l-istess. Konsegwentament l-iskrutinju li ghandu jsir mill-Bord f'din it-tieni kawza huwa ta' natura u xorta diversa minn dak li kellu jsir fl-ewwel kawza.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' sentenza moghtija fit-12 ta' Lulju, 2005 mill-Qorti kostituzzjonali fl-ismijiet **Sandro Chetcuti vs Avukat Generali et,** intqal:

"Anke jekk skond id-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 12 ma hemmx lok ghall rikuza - anzi jista jkun hemm divjiet ta' astensjoni - izda tista' tinholoq sitwazzjoni fejn ikun hemm kuntrast mad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali ta' l-individwu bil-konsegwenza li dawn ta' l-ahhar ghandhom jipprevalu fuq id-disposizzjonijiet l-ohra tal-ligi ordinarja." (ara sentenzi Qorti Kostituzzjonali Sant vs Kummissarju tal-Pulizija 2/4/90; Cachia vs Onor.Prim Ministru et 10/10/91; Bugeja et vs Onor. Prim Ministru noe et 17/6/94 u PA (Sede Kostituzzjonali) Ghirxi vs Onor. Prim Ministru et 1/11/96)."

In oltre fil-kawza fl-ismijiet **Lawrence Grech et vs L-Avukat Generali et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' April, 2016 gie deciz is-segwenti:

"Kwindi anke jekk jista' ma jkunx hemm lok ta' rekuza a bazi tal-artikolu 734 tal-Kap. 12 ma jfissirx b'daqshekk illi l-kwistjoni tinghalaq hawn ghax l-imparzjalita ta' gudikant hi wahda mis-salvagwardji tad-dritt ta' smigh xieraq u kwindi jekk il-ligi generali ma tipprovdix rimedju fejn misthoqq, l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Kap. 319 jistghu jigu invokati biex jekk hu misthoqq jinghata r-rimedju opportun."

Fis-sentenza moghtija mill-Grand Chamber fit-23 ta' April 2015 fl-ismijiet **Morice vs France** intqal is-segwenti:-

"In this connection even appearances may be of a certain importance or, in other words, "justice must not only be

done, it must also be seen to be done" (see De Cubber, cited above, § 26). What is at stake is the confidence which the courts in a democratic society must inspire in the public. Thus, any judge in respect of whom there is a legitimate reason to fear a lack of impartiality must withdraw (see Castillo Algar v. Spain, 28 October 1998, § 45, Reports 1998-VIII, and Micallef, cited above, § 98)."

Ikkunsidrat:

Illi in lineja ma' tali insenjamenti u minkejja li l-kawzali f'din il-kawza huma differenti minn dawk fil-kawza precedenti, il-Bord kif presedut iqis, illi in omagg ghall-principju legali illi l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid ukoll tidher li qed issir, ghandu jilqa' din l-eccezzjoni.

DECIDE

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord kif presedut qieghed jilqa' t-tieni eccezzjoni ta' l-intimata u ghalhekk qed jastjeni milli jisma' ir-rikors odjern ai termini tal-Artikolu 734 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentament jordna illi l-atti tar-rikors jigu mibghuta lir-Registratur tal-Qorti sabiex ir-rikors jigi riassenjat lil dan il-Bord diversament presedut, skont il-ligi.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur