BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Joseph Micallef (KI 325136M), Carmel Micallef (KI 546840M), Mary mart Edmund Grech (KI 604138M), Rose mart Gaetano Bugeja (KI 807543M), Victoria armla minn Thomas Vella (KI 359945M), Theresa armla minn Joseph Chetcuti (KI 508647M), Marcelle mart Oliver Siracusa (KI 613149M), Maria Stella sive Maris mart Aldo Borg (KI 392258M) u Neil Borg (KI 299686M), Brian Meli (KI 402866M)

vs

David Vella (KI 226355M)

Rikors Guramentat Numru: 133/2020 SG

Illum, 2 ta' Frar, 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tar-rikorrenti pprezentat fit-23 ta' Lulju 2020, u mressaq bil-procedura sommarja specjali, li permezz tieghu ppremettew u talbu:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 14, Yssel, St. Gregory Street, liema, gja Melita Junction tas-Sliema, liema fond kien jinkera lil konjugi Victor u Mavis Evelyn Vella bil-kera ta' EUR 203 fis-sena.

2. Illi wara l-mewt ta' Victor Vella, l-kirja tal-fond Yssel, 14, Triq San Girgor gja Melita Junction tas-Sliema ddevolviet fuq martu Mavis Evelyn Vella u wara mewtha binha l-intimat David Vella jippretendi illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kirja in kwistjoni ddevolviet fuq ismu.

3.Illi l-fond ghandu l-kera ta' EUR 203 fis-sena bl-emendi ta' l-Att X tal-2010 u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet kif fuq inghad gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

5.Illi l-kera tal-fond jizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ai termini ta' l-Indici ta' Inflazzjoni l-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2019.

6. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk il-kera mizera ta' EUR 203 fis-sena ghal fond in kwisjtoni hija bi kssur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

7. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

8.Illi dan ifisser illi l-atturi ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009;

9. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin.

10. Illi l-fond fis-suq hieles igib kera ta' mill-anqas EUR 1,500 fix-xahar.

11.Illi ghalkemm xi snin ilu daħlet fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera gust tal-fond.

12. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrenti m'ghandhomx speranza reali li qatt tikseb jew il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom.

13. Illi la r-rikorrenti u lanqas l-awturi taghha ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma gew furzati jaghmlu hekk minhabba l-ligi ta' rekwizizzjoni vigenti fis-sena 1939 stante li l-fond ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli.

14. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'ghandha l-ebda dritt tirrifjuta li ggedded din il-kirja u ilha hekk tiggedded minn 1939 u qabel sal-lum.

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti giet mqieghda u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qeghdha tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

16. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

17. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghha qabel is-sena 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied.

18. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ewropea u l-Artikolu 14 tal-Istess Konvenzjoni u dan billi huma b' mod diskriminatorju, qeghdin jigu privati u mcahhda minghajr ma jinghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond Yssel, 14, Triq San Girgor gja melita Junction tas-Sliema liema fond kien mikri lil Victor u Mavis Evelyn Vella bil-kera ta' Lm 24 fis-sena ekwivalenti ghal EUR 81.91c u gie awmentat bl-Att X tal-2009 ghal EURO 185 fis-sena pagabbli fl-1 t' Jannar ta' kull sena u dan mill-1 ta' Jannar 2010 u awmentat kull tlett snin skond l-Indici ta' l-Inflazzjoni b' dan illi llum il-kera hija ta' EUR 203 fis-sena b' dan li ghandha tizdied fl-1 ta' Jannar 2019.

19. Illi ghaldaqstant l-esponenti talbu bir-rispett lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi l-intimati jghidu ghaliex m' ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti loperazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bloperazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat David Vella tal-fond 14, "Yssel", Triq San Girgor gja Melita Junction, tas-Sliema waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tarrikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel

Protocol talKonvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa fissitwazzjoni anke l-izgumbrament mill-fond okkupat millintimat David Vella.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza taloperazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

4. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta'l-ittra ufficcjali tat-23 ta' Novembru 2018 hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G" u blinġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

20. Illi b' sentenza deciza mill-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et, li gie deciza finalment fl-1 ta' Lulju 2020, u ma gietx appellata, u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A fejn il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat illi bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat David Vella tal-fond mertu tal-kawza u qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti permezz ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l--Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, l-istess Qorti ddikjarat illi l-intimat ma jistax aktar jistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 sabiex ikompli jgedded il-kirja.

21. Illi konsegwentement, l-intimat David Vella ma jistax jibqa' jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza surreferita.

22. Illi ghalhekk l-okkupazzjoni tal-intimat Vella kull gurnata wara din is-sentenza hawn fuq imsemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni ewropea, kull ma sar that ligi li giet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.

23. Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser illi l-intimat Vella ma jistax jibqa' in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja tieghu gie terminat ex lege.

24. Ili ghalhekk l-intimat m' ghandux dritt jibqa' in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza rikors numru 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et li giet deciza finalment fl-1 ta' Lulju 2020, il-Qorti ddikjarat li l-intimat Vella ma jistax jistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) biex jiggustifika z-zamma tieghu fil-fond tar-rikorrenti.

25. Illi l-okkupazzjoni tal-intimat mill-1 t'a Lulju 2020 qed tikkawza hsarat lir-rikorrenti tant illi huwa skond rapport al-Perit Godwin Abela inserit fl-atti tal-kawza fuq riferita u hawn anness bhala Dokument B ghandu jhallas kumpens ta' mhux anqas minn EUR 14,625 fis-sena liema kumpens ghandu jithallas sal-eventwali zgumbrament.

26. Illi l-intimat wara s-sentenza rikors numru 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et li giet deciza finalment fl-1 ta' Lulju 2020 m' ghandhux difiza x'jaghti kontra t-talba tar-rikorrenti ghax ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-kirja li saret abbazi tal-Ordinanza Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), u dan kif gie deciz mill-istess Qorti.

27.Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif esposti u Maria Stella sive AMris mart Aldo Borg (KI 392258M) tikkonferma dan bil-gurament taghha.

28. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond 14, St Gregory Street, Sliema ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni gialdarba t-titolu gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimat David Vella ma jistax jibqa' jistrieh fuq din it-tali kirja li hija abbuziva u llegali u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-Ligi a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat David Vella (KI 226355M) ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-bini

(Kap 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, St Gregory Street, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti;

II. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat David Vella (KI 226355M) ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, St. Gregory Street, Sliema stante illi l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba giet reza nulla u bla effett fil-ligi u li kienet saret ai termini Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et li giet deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020 u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.

III. Jikkundanna lill-intimat David Vella (KI 226355M) jizgombra mill-fond 14, St. Gregory Street, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ta' dannikontra l-intimat Vella – b' dan illi l-atti processwali tal-kawza 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et li giet deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020 ghandhom jigu allegati ma' din il-kawza u kull prova li hemm tinsab tigi kunsidrata bhala prova f' din il-kawza.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat;

Ra li fl-udjenza tas-17 ta' Settembru 2020, dan il-Bord cahad it-talba ghas-smigh tal-procediment bil-procedura sommarja specjali, u ta lill-intimat zmien biex iressaq ir-Risposta tieghu.

Ra r-Risposta tal-intimat li permezz taghha eccepixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok jigi eccepiet in-nullita' tar-rikors promotur tar-rikorrenti, in kwantu l-istess rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord illi l-eccippjenti ma jistax jibqa' jistrieh fuq l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, in kwantu hija "….ligi li giet dikjarat li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu [u ghalhekk] hija nulla nulla u bla effett..", izda fl-istess waqt qd javvanzaw din l-azzjoni precizament in bazi tal-provvedimenti ta' din l-istess Ordinanza, senjatament dawk rizultanti mill-Artikolu 16A(1)(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ghalhekk l-istess rikorrenti qed jirrimettu ruhhom u jissoggettaw ruhhom ghall-applikabbilita' tal-provvedimenti ta' din*

l-Ordinanza, konsegwentement, ladarba qed juzufruwixxu u jinvokaw id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza a fauvr u vantagg taghhom, qed jirrimettu ruhhom ghal u jirrikonoxxu l-applikabbilita' tal-provvediment ta' din il-ligi. Illi jsegwi ghalhekk illi l-azzjoni odjerna hija nulla u irrita, in kwantu hija legalment u sostanzjalment improbonibbli.

2. *Ili fi kwalunkw kaz u minghajr pregudizzju gahs-sueccepiet, il-provvedimenti tal-Artikolu 16A(1)(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta japplikaw biss in kwantu tirrizulta wahda mill-eventwalitajiet jew cirkostanzi kontemplati u rizultanti minn Artikolu 9 tal-istess Ordinanza, illi ebda wahda minn tali cirkostnza hemm specifikata ma qedha tigi invokata mir-rikorrenti u laqnas m' hija applikabbli ghal kaz odjern u dan kif ghandu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza. Illi jsegwi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma legalment u fattwalment insostenibbli.*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceppiet, u b' referenza ghall-pronunzjament tal-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijietpremessi bin-numru ta' referenza 125/2018 AF, deciza fl-1 ta' Lulju 2020, fejn ipprocediet kif gej "Konsegwentement tiddikjara li l-intimat ma jistax aktar jistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 sabiex ikompli jgedded il-kirja", jigi osservat illi f' dik l-istess decizjoni, l-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat ukoll kif gej: "Gialdaraba din il-Qorti qieghda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-kap 69 u l-artikolu 1531C tal-Kap 16 huma nkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni…" u dan minghajr ma kkwalifikat liema huma d-disposizzjonijiet li ghalihom qed taghmel referenza, isegwi ghalhekk illi gialadarba ma jirrizultax b' mod inekwivoku liema disposizjzoni tal-Ordinanza kienet qed taghmel referenza ghalih l-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ser ikun jispetta lil dan l-Onorabbli Bord jistharreg u jixxtarr liema huma d-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap 69 li permezz taghhom qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Illi fi kwalunkwe kaz jigi eccepiet illi d-dikjarazzjoni li saret mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u cioe' illi "l-intimat Vella ma jistax jibqa' in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja tieghu gie terminat ex lege" hija dikjarazzjoni zbaljata tant illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-decizjoni taghha ddikjarat kif gej:"…huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tghid jekk l-intimat ghandux titolu biex izommu l-fond."*
4. *Illi mnghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, jigi inoltre eccepiet illi t-tigdid tal-lokazzjoni afavur tal-eccipjenti qed issir b' applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u aktar specifikament kif rizultanti mis-subinciz (i) tal-proviso ta' dan l-istess Artikolu, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi tali provvediment tal-ligi ma giex milqut bil-pronunzjament tal-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla (Sede*

Kostituzzjonali) li fid-decizjoni taghha hawn fuq imsemmija, illimitat il-pronunzjament taghha ghall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. *Illi l-eccipjenti personalment gie rikonoxxut mir-rikorrenti fl-inkwilinat tal-fond in kwistjoni, in kwantu gie accettat minghandu personalment il-hlas tal-kera, u dan kif ser jigi ppruvat u ser jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza; illi tali cirkostanza, tissostanjza l-eccezzjoni precedenti, in kwantu japplikaw alura a favur tal-eccipjenti d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F tal-kap 16 tal-ligjiet ta' Malta, senjatament in kwantu tali fond ilu jikkostitwixxi r-residenza tal-eccipjenti ghall-ghexieren ta' snin u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
6. *Illi jsegwi ghalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma legalment u fattwalment insostenibbli, u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*
7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.*

Ra li r-rikorrenti strah fuq il-provi migbura fl-atti tal-kawza 125/2018, fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et, li l-atti taghha jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawza u jikkostitwixxu prova fil-procediment odjern;

Ra l-provi kollha mressqa mill-partijiet f'dik il-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat;

Ikkunsidra li:

<u>Provi mismugha minn dan il-Bord</u>

Dr Brian Martin Flores xehed li huwa tabib tal-familja, u li Victor Vella u Mavis Vella, li kienu jghixu f'St Gregory Street, Sliema, kienu pazjenti tieghu sakemm mietu. Spjega li Mavis mietet xi sentejn ilu u Victor ilu nieqes xi 13-il sena. It-tnejn kellhom madwar 70 sena meta mietu. Spjega li Victor kellu sieq nieqsa ghaliex kellu xi incident, filwaqt li martu kienet tilmenta minn problemi f'zaqqha. Spjega li meta kien imur jinvistahom filghodu, kien ikun hemm wahda mit-tfal bniet taghhom, u gieli kienu jsejjhu lil huhom David, li kien ikun fit-tieni sular. Spjega li Mavis kellha bzonn l-ghajnuna sabiex tiehu hsieb lil zewgha. Meta Mavis spiccat wehidha, kienet tiddependi fuq uliedha.

Joseph Micallef xehed li d-dokumenti annessi mat-tahrika tax-xhieda, juru kont bankarju li huwa tieghu. Dak il-hlas jirraprezenta kera ta' sena tal-post numru 14, St Gregory Street, Sliema. Dan kien ghal hlas minn Jannar sa Dicembru 2019. Sar il-hlas bil-quddiem ghaliex gie ddepozitat fit-22 ta' Dicembru 2018. Normalment il-kera kienet tithallas fil-bidu ta' Jannar, u tithallas dejjem bil-quddiem. Qal li mbaghad, kien hemm l-ittra li ntbaghtet mill-Avukat Karl Micallef, fejn kien hemm imnizzel li l-kera ma kellhiex tigi mibghuta, peress li l-Bank kien informat li ma ghandu jircievi l-ebda hlas ta' kera wara l-mewt ta' Mavis Vella, u sussegwentement, il-kera giet iddepozitata l-Qorti, fl-1 ta' Frar 2019. Insista li l-kera ma gietx accettata.

Martin Vella xehed li l-intimat huwa huh il-kbir. Ommu giet nieqsa f'Settembru 2018, u missieru fl-2007. Spjega li wara l-mewt ta' ommu, il-kirja giet f'isem huh David Vella, u kienu marru hadu parir minghand Dr. Edward Debono, li kien spjegalhom li David Vella kien protett mill-ligi ta' Malta. Spjega li sar *bank transfer* bil-kera, u anke kitbu ittra lis-sid. Spjega li ftit gimghat wara, huh jircievi ittra minghand l-istess avukat, fejn infurmah li kienu nbdew proceduri legali kontra huh. L-ittra li kien kiteb David Vella kienet intbaghtet lil Joseph Micallef. Qal li meta rega' kellem lil Dr. Debono, dan qallu li kellhom ifittxu avukat iehor. Qal li l-kera qed tigi ddepozitata l-Qorti. Qal li ghall-pariri li nghataw, kienu hallsu.

Spjega li David Vella jabita fil-fond in kwistjoni. Qal li huwa trabba hemm sakemm izzewweg, mentri huh baqa' jghix hemm.

Gew ipprezentati affidavits identici ta' Martin Vella, Mary Josephine Vella, Louise Sciortino, Anthony Vella u Victor Vella, fejn dawn in succint, iddikjaraw li huma trabbew fil-fond 14, St Gregory Street, Sliema, sakemm marru jghixu f'residenza ohra meta zzewwgu. Spjegaw li l-intimat huwa huhom il-kbir, u ghex u trabba f'din id-dar flimkien ma' hutu. L-intimat ilu jghix hemm kontinwament u b'mod mhux interrott sa mis-sena 1988, sal-guranta tal-lum, u kien jiehu hsieb lill-genituri taghhom. Spjegaw li l-intimat ma ghandux alternattiva ghal residenza ohra, u li ma ghandux mezzi biex jikri post iehor, stante li ma ghandux rizorsi finanzjarji, la permezz ta' dhul u lanqas fondi mwarrba. Qalu li l-intimat m'ghandu lil hadd min jista' jghinu, la mill-aspett finanzjarju, u lanqas billi jipprovdilu akkomodazzjoni alternattiva. Jekk jigi zgumbrat, David jispicca bla saqaf u fi stat ta' povertà serja. Spjegaw li l-genituri taghhom dejjem hallsu l-kera fil-hin, u zammew il-fond fi stat tajjeb hafna minghajr ebda talba ghal ghajnuna mis-sidien tal-fond. Spjegaw li l-ahhar spiza li

saret kienet li daret il-faccata tad-dar, inkluza l-gallarija tal-injam. Fil-wirt tal-genituri taghhom, hemm imsemmi li l-intimat izomm id-dritt li jibqa' jghix fil-fond imsemmi.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-kawza kostituzzjonali allegata ma' din il-kawza, li l-konjugi Joseph u Josephine Micallef kienu akkwistaw dan il-fond Yseel, 14, Triq San Girgor gja Melita Junction, tas-Sliema, b'kuntratt tal-20 ta' Lulju 1961, fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona. Il-konjugi Joseph u Josephine Micallef mietu rispettivament, fit-12 ta' Lulju 1988 u fit-23 ta' Lulju 1996. Il-wirt taghhom iddevolva fuq l-ulied taghhom. Kienet saret denunzja numru 3419/88 fir-rigward tal-gid li kellu Joseph Micallef, u dikjarazzjoni causa mortis fir-rigward tal-gid li kellha Josephine Micallef, fit-13 ta' Gunju 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras. Joseph Micallef, Carmel Micallef, Mary Grech, Rose Bugeja, Victoria, Vella, Theresa Chetcuti, Marcelle Siracusa flimkien ma' ohthom mejta Doris mart John Meli, huma ulied il-mejta Joseph u Josephine konjugi Micallef, u ghandhom ottava parti indiviza tal-fond 'Yseel, 14, Triq San Girgor gja Melita Junction, Tas-Sliema.

Doris Meli mietet fit-23 ta' Frar 2015, u l-wirt taghha ddevolva b'testment unica charta, fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Galea, tas-17 ta' Frar 2014, fuq Maria Stella sive Maris Borg, Brian Meli u fuq it-tifel ta' bintha mejta Joan Borg Meli, u cioè Neil Borg Meli. Saret dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali rigwardanti dan il-fond, fl-atti tan-Nutar Hans Karl Attard, tat-30 ta' Novembru 2018.

Jirrizulta wkoll li dan il-fond in kwisjtoni kien jinkera lill-konjugi Victor u Mavis Evelyn Vella, bil-kera ta' Lm 24 fis-sena, ekwivalenti ghal €81.91c. Wara l-mewt ta' Victor Vella fl-20 ta' Ottubru 2007, dan il-fond iddevolva fuq martu Mavis Evelyn Vella. F'dan il-fond, il-konjugi Vella rabbew il-familja taghhom. Meta mietet Mavis Evelyn Vella fid-19 ta' Settembru 2018, l-intimat baqa' jghix wahdu fl-istess post, minn wara l-mewt taghhom sal-lum. Irrizulta li l-intimat ghex flimkien mal-genituri tieghu sakemm dawn gew nieqsa, u ha hsiebhom partikolarment in vista tal-kundizzjoni fizika u medika taghhom. Il-kera kienet giet awmentata bl-Att X tal-2009 ghal €185 fis-sena, pagabbli fl-1 ta' Jannar ta' kull sena, u dan mill-1 ta' Jannar 2010, u awmentata kull tliet snin skont l-indici tal-inflazzjoni, b'dana illi l-kera gholiet ghal €203 fis-sena, u ghandha tizdied fl-1 ta' Jannar 2019. Il-kera li tithallas

fir-rigward ta' dan il-fond, hija ta' €203 fis-sena. Irrizulta li l-kera kienet tithallas b'mod regolari, u f'Dicembru 2018, peress li l-hlas kien dovut f'Jannar 2019, sar trasferiment bankarju fit-22 ta' Dicembru 2018, fl-ammont ta' €203, f'kont bankarju ta' Joseph Micallef. Sussegwentement, Joseph Micallef kien baghat ittra legali lill-intimat datata 1 ta' Frar 2019, fejn infurmah li hu u s-sidien l-ohra, ma jridux jircievu kera minghandhu sakemm tigi deciza l-pendenza kostituzzjonali li kienu fethu fil-konfront tieghu u tal-Avukat Generali. L-istess sidien ipprocedew biex iddepozitaw din il-kera ta' €203 permezz ta' cedola ta' depozitu, ipprezentata fl-1 ta' Frar 2019. Irrizulta wkoll li l-intimat ma ghandux mezzi, u jiddependi fuq dan il-fond biex ikollu saqaf fuq rasu.

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrenti jippretendu li, bis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Joseph Micallef et vs L-Avukat Generali et, huma ghandhom dritt jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond in ezami battal, u li konsegwentement, l-intimat ghandu jigi ordnat minn dan il-Bord, jizgombra minnu, minhabba li, fil-kunsiderazzjonijiet taghha u fil-gudikat taghha, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) irriteniet li l-intimat, ma jistax aktar jistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16, sabiex ikompli jgedded il-kirja.

L-intimat sostna fl-ewwel lok, li l-Kap 69 ghadha fis-sehh fl-intier taghha, u li r-rikorrenti ppproponew u ressqu l-azzjoni odjerna taht id-disposizzjonijiet ta' dik il-ligi. Ghalhekk, gie argumentat li dan huwa konfliggenti peress li r-rikorrenti jinvokaw a favur taghhom, id-disposizzjonijiet tal-ligi in kwisjtoni, filwaqt illi l-intimat "ma jistax aktar jistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16, sabiex ikompli jgedded il-kirja" (parti disposittiva tad-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali). Gie argumentat li dan il-Bord, ma jistax jaghzel li ma japplikax din il-ligi ghal beneficcju tal-intimat, izda japplikaha ghal beneficcju tar-rikorrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet, Francis Cachia Caruana et vs Ludgardo sive Riccardo Fiteni, deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fit-30 ta' Jannar 2017, 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, deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fis-16 ta' Dicembru 2015, intqal:

"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 strument 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 fl1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali"

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 talqrati imma jibdew jaqghu taht il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfethu qabel din il-li i jibqghu taht ilkompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Dicembru 2008, seduta numru 66)."

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…..".

Illi minn din il-gurisprudenza, jirrizulta li l-Bord ghandu kompetenza biex ikompli jisma' u jiddeciedi dwar il-proceduri odjerni. L-intimat qieghed isostni li gialadarba l-intimat illum ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u ta' l-artikolu 1531C tal-Kap 16, ir-rikorrenti ma jistghux isejsu l-azzjoni taghhom u jitolbu li jigu applikati fil-konfront taghhom l-provvedimenti ta' dik l-istess ligi. Din il-kawza saret biex jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond in kwistjoni ai termini tal-Kap 69 u sabiex jigi ordnat l-izgumrament tieghu gialadarba l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh fuq din il-kirja. Il-kawza originarjament saret b' talba li din il-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smigh ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 izda dan il-Bord ma kienx laqa' tali talba.

Abbazi tal-gurisprudenza surriferita, dan il-Bord iqis li ghandu l-kompetenza li jisma' dan il-kaz. Mhux kontestat li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti jew ta' l-anqas l-awturi fit-titolu taghhom. Din l-azzjoni odjerna hija wahda kontemplata fil-proviso tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16, billi l-l-iskop primarju tat-talba tar-rikorrent huwa l-izgumbrament tal-intimat mill-fond lilu mikri, u dan in vista li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Dan certament jaqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord. Ir-rikorrenti kien jinhtieg li jipprocedu bi proceduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jigi zgumbrat. Ir-rikorrenti ma sejjsux din l-azzjoni odjerna fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 li jirrelataw mat-tigdid tal-kirja. Fis-sentenza moghtija minnha, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), iddecidiet li l-intimat ma setax jistrieh aktar fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 sabiex titkompla tiggedded il-kirja. Ir-referenza kienet ghal dak li fil-Kap 69, ghandu x' jaqsam ma' kontinwazzjoni ta' tigdid ta' kera. Ghaldaqstnat, dan il-Bord iqies li l-argument imressaq mill-intimat huwa nfondat u bla bazi, stante li (i) r-rikorrenti qed jipprocedi b'talba ghal zgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii) r-rikorrenti mhumiex qed jinvokaw xi artikolu mill-Kap 69 sabiex b'xi mod, jitolbu xi tigdid tal-kirja, anzi addirittura qed jitolbu l-oppost, stante li qed isostnu li l-kirja giet terminata ex lege ai termini tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u (iii) r-rikorrenti ipprocedew b'din il-kawza stante li fis-sentenzi sal-lum moghtija f'sede Kostituzzjonali, qed jaddottaw sistema fejn ikun mehtieg li jkun hemm proceduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jigi zgumbrat, gialadarba mhumiex huma nfushom jghaddu biex jordnaw l-izgumbrament bhala rimedju.

Ghaldaqstant, din l-ewwel eccezzjoni sejra tigi michuda.

Ikkunsidra wkoll

Fit-tieni eccezzjoni tieghu, l-intimat argumenta li l-provvedimenti tal-artikolu 16(A)(1)(b) tal-Kap 69 tal-Ligjiiet ta' Malta, japplikaw biss in kwantu tirrizulta wahda mill-eventwalitajiet jew cirkostanzi kontemplati u rizultanti minn Artikolu 9 tal-Istess Ordinanza, illi ebda wahda minn tali cirkostanza hemm specifikata, ma qieghdha tigi nvokata, u lanqas ma' hija applikabbi ghall-kaz odjern.

Il-Bord iqies li kif già gie spjegat iktar 'il fuq, huwa dan il-Bord li ghandu kompetenza jisma' talbiet ta' din l-ispecie li ghandu quddiemu. Dan l-argument, fis-sens li r-rikorrenti ma hux qed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq xi kawzali fl-Artikolu 9 tal-Kap 69

tal-Ligijiet ta' Malta, kien tqajjem fil-kawza, Robert Galea vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado, deciza mill-Bord tal-Kera fl-24 ta' Settembru 2018, u mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fil-25 ta' Frar 2019. F'dik il-kawza, il-Bord tal-Kera kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni mressqa, fejn giet eccepita 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 ripreza ta' pussess mis-sid. Il-Bord iqies li ghalkemm din l-eccezzjoni li ghandu quddiemu, mhiex identika ghal dik li kien hemm fil-kaz, Galea vs Ganado, huwa dan il-Bord li ghandu semmai, jisma' kazijiet li jirrigwardaw dawn ic-cirkostanzi li jittrattaw fondi urbani. In oltre, l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie nvokat mir-rikorrenti, peress li huma talbu li din il-kawza tinstema' bil-procedura sommarja specjali. Madanakollu, din it-talba ma gietx milqugha minn dan il-Bord, u ghalhekk, il-kawza kompliet tinstema' bis-solita procedura, u mhux ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk, din l-eccezzjoni tfalli wkoll minn dak il-lant.

Ikkunsidra wkoll:

Fit-tielet eccezzjoni, l-intimat sostna li l-Prim' Awla Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ma kkwalifikatx liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 li qed taghmel referenza ghalihom. Ghalhekk id-dikjarazzjoni li saret mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u cioè li l-intimat Vella ma jistax jibqa' in okkupazzjoni, ghax it-titolu ta' kirja tieghu gie terminat e lege, hija dikjarazzjoni zbaljata tant li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fid-decizjoni taghha ddikjarat li huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tghid jekk l-intimat ghandux titolu biex izommu l-fond.

Dwar din l-eccezzjoni, il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawza fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Dicembru 2020. Il-Bord spjega li fil-premessi u fit-tieni talba, gie sostnut mir-rikorrenti, li l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kositutuzzjoni ta' Malta (li mhux applikabbli billi f'dak il-kaz ma nstabx li kien hemm vjolazzjoni ta' xi jedd imhares mill-Kostituzzjoni) u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba giet reza nulla u bla effett fil-ligi. Il-Bord spjega li ma jqisx li l-kirja giet reza nulla u bla effett ex lege, u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, izda sal-lum, mis-sentenzi moghtija f'sede kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottata hija li jkun jehtieg li jkun hemm proceduri ad hoc

quddiem dan il-Bord, biex l-inkwilin jigi zgumbrat. Intqal mill-Bord li altrimenti, li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-izgumbrament kien ikun wiehed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet taghti. Il-Bord kompla jghid li mkien fis-sentenza ma jinghad li l-kirja kienet qieghda tigi terminata, izda naturalment, l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, imbaghad twassal ghal tali dikjarazzjoni u ghall-eventwali zgumbrament.

Il-Bord kompla jaghmilha cara li in linea ma' dak deciz fis-sentenza, fl-ismijiet, Francis Debono et vs Peter Leonard Nind, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, deciza fid-19 ta' Ottubru 2007, li l-fatt li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-kirja ghandha tigi terminata, m'ghandhiex tkun ta' ostakolu ghat-talbiet tar-rikorrenti. Infatti f'dik is-sentenza, il-Qorti rreferiet ghal sensiela ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna, li jghidu li talba ghal kundanna, tista` timxi wahedha, meta jkun car li fiha ikun implicitu, talba ghal dikjarazzjoni ta` responsabilità. Infatti wara li kkwota diversi sentenzi, l-Qorti kkonkludiet hekk:

"Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma din il-linja ta` decizjonijiet u tqis li talba ghaxxoljiment tal-kirja, hija mitluba mill-atturi (meta, fil-formula, jinghad li "hemm premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji") u, f`kull kaz, hija nsista u involuta fit-talbiet l-ohra talatturi. Kwindi, l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti qed tigi michuda."

Il-Bord jaghmel tieghu dak li gie rilevat minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, filwaqt li jirrileva wkoll li fil-bidu tat-talbiet taghhom, intqal espressament il-kliem "prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna".

Ikkunsidra wkoll li

Fir-raba' eccezzjoni tieghu, l-intimat sostna li t-tigdid tal-lokazzjoni a favur tieghu, qed issir b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16, b'mod partikolari kif rizultanti mis-subinciz (i) tal-proviso ta' dan l-istess Artikolu. Gie argumentat li tali provvediment tal-ligi, ma giex milqut bil-pronunzjament tal-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), li fid-decizjoni taghha, illimitat il-pronunzjament taghha ghall-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Imbaghad fil-hames eccezzjoni, intqal li l-intimat gie rikonoxxut mir-rikorrenti fl-inkwilinat tal-fond, peress li giet accettata minghandu personalment, il-hlas tal-kera, u ghalhekk ghandu japplika l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fl-isfond ta' dawn l-eccezzjonijiet, il-Bord jerga' mill-gdid jaghmel referenza ghal kawza kostituzzjonali li saret. Dik il-kawza ma saritx biss kontra l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat), u ghal kull interess li jista' jkollu Brian Meli, (li llum f'din il-kawza huwa wiehed mir-rikorrenti). Dik il-kawza saret ukoll kontra l-intimat odjern David Vella. Fil-premessi ta' dik il-kawza, gie premess li wara l-mewt tal-genituri tal-intimat David Vella, l-intimat David Vella jippretendi li ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja ddevolviet fuq ismu (premessa li hija identika ghat-tieni premessa maghmula fir-rikors promotur odjern). Fil-premessi, kompla jinghad li l-fond gie awmentat ghal €203, b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531C, u li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, huwa ferm akbar minn dak stabbilit, u ghalhekk, il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, mhumiex gusti, u huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja. L-intimat, David Vella, kien irrisponda li l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jaghtuh protezzjoni fit-tgawdija tal-inkwilinat tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, u li r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas ta' kera minghandu u minghand l-genituri tieghu, bl-ahhar hlas ta' kera lir-rikorrenti jigi mwettaq f'Dicembru 2018.

Il-Bord iqies ulti li jikkwota partijiet rilevanti ghal din il-vertenza mis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), liema kawza hija allegata ma' din il-kawza. Intqal:

"Dan il-fond huwa illum okkupat mill-intimat David Vella b'titolu ta' kera peress li kien jghix ma' ommu u missieru, l-inkwilini originali. Is-sidien huma marbuta bil-ligi li jkomplu jgeddu din il-kirja a tenur ta' l-artikolu 3 tal-Kap 69……Skont il-Kap 69, il-Bord jista' jaghti permess f' kazijiet specifici u limitati biss. Dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura l-kera li setghet tigi stabbilita kienet marbuta skont il-fair rent a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 69…..Permezz tal-Att X tal-2009, dahlu fis-sehh emendi ghal-ligi tal-kera. L-artikolu 1531C tal-Kap 16…….Ir-rikorrenti jilmentaw li qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghhom minhabba l-kera baxxa li hija l-ammsimu li tippermetti l-ligi kif ukoll ghaliex huma obbligati bil-ligi jgeddu l-kirja kontra r-rieda taghhom...

…Il-Qorti tqis illi mill-atti huwa car illi r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mid-disposizzjonijiet li jzommuhom milli jitterminaw il-kirja jew jitolbu kera oghla….Isegwi mill-gurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' ligi tax-xorta that ezami huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess ligi….

....Il-Provvedimenti tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 jipprotegu lill-inkwilini minghajr konsiderazzjoni ghall-bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bhal fil-kaz odjern, gie lez il-principju ta' proporzjonalità ghaliex il-kera attwali tal-fond tant hija baxxa, li dak li suppost qegħdin idahhluh f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed idaħluħ f'sena.

Il-kera għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 69. Peress illi l-kirja tal-intimat hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimat jista' jikseb fis-suq ħieles.

Għal dik li hija kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu! Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tliet snin, din iż-żieda mihjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kinux vinkolati bil-Kap. 69, tgħarrqet aktar....

... Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit. Fil-fatt, skont ir-rikorrenti, l-kirja ilha tipperdura ghal aktar minn sebgħin sena. Page 37 of 44 Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu jdejh marbuta b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss, f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti huwa materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid....

.... Huwa veru li l-kirja kienet ġiet aċċettata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, imma wieħed irid iżomm f'moħħu li s-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Meta r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom bdew jaċċettaw il-kera fis-sittinijiet, ma setgħu qatt jobsru li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond, u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura aktar minn ħamsin sena wara, u dan meta l-problema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

L-awturi tar-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex biex jikru, kienu marbuta bil-liġijiet vigenti, u ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara.....

.....L-intimat Vella jgħid illi l-kirja ser tieqaf miegħu. Dan l-argument mhuwiex tajjeb għaliex (a) diġà r-rikorrenti ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin, ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm meta jiġi nieqes l-intimat. Dan iwassal lill-Qorti biex tiddikjara illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea....

... Ir-rikorrenti talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimat. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament, għax huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimat għandux titolu biex izommu l-fond.

Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimat Vella li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tiegħu, din il-kwistjoni tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. Jekk l-intimat għandux fejn imur joqgħod, hija irrilevanti għall-vertenza odjerna: u ċioè biex jiġi deċiż jekk l-artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement, biex jingħata rimedju lilhom.

Dwar l-effett li jibqghalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-sub-artikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimat sabiex ikompli jokkupa l-fond de quo."

Dan il-Bord iqis li ghalkemm huwa minnu li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali), ma ppronunzjatx ruhha fuq l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kawza saret kontra l-istess intimat li ghandu quddiemu l-Bord. Fil-proceduri kostituzzjonali, il-Prim' Awla osservat li l-fond huwa okkupat mill-intimat Vella b'titolu ta' kera, u li s-sidien huma marbuta bil-ligi li jkomplu jgeddu din il-kirja a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-argument tal-intimat imressaq bir-raba' u l-hames eccezzjoni tieghu, jista' jkun li kien ikollu xi tip ta' relevanza li kieku l-procedura kostituzzjonali kienet saret kontra l-inkwilini originali, u cioè kontra l-ġenituri ta' David Vella, u ghalhekk, ma kinitx tkun ghadha qamet il-kwistjoni dwar l-applikazzjoni ommeno, tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u x'jikkostitwixxi inkwilin ta' fond residenzjali. Il-Prim' Awla, meta ddecidiet li l-intimat David Vella m'ghadux jista' jistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fissret li proprju l-intimat David Vella huwa l-inkwilin attwali, u li ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija ligijiet sabiex ikompli jgedded il-kirja u jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni, u cioè 14, Triq San Girgor, Sliema, u dana stante li tali ligijiet qeghdin jigu ddikjarati lezivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Il-fatt li ma ssemmiex l-Artikolu 1531F tal-Kap 16, mhuwiex ta' vantagg ghall-intimat, hekk kif qed jittenta jaghmel permezz tar-raba' u l-hames eccezzjonijiet imressqa minnu, u dana stante li fis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), gie espressament deciz li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. L-Artikolu 1531F tal-Kap 16 ma jistax jigi kkunsidrat in vacuo, fis-sens li dan semmai, ghandu jinqara mal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. In fatti, wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, is-successjoni tal-kirjiet ta' fondi urbani soggetti ghad-dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin fit-termini tal-Art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), wara l-mewt tal-inkwilin, hija regolata bl-Art. 1531F u 1531G tal-Kodici

Civili. Quindi, anke li kieku, ghall-grazzja tal-argument **biss**, dan il-Bord kellu jezamina c-cirkostanzi ta' dan il-kaz fid-dawl tal-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, u li jirrizulta li l-intimat jaqa' taht id-definizzjoni ta' inkwilin ta' fond residenzjali, xorta wahda jibqa' l-fatt li skont is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), l-istess intimat David Vella, ma jistax jistrieh fuq il-protezzjoni taht il-Kap 69, sabiex tkompli tiggedded il-kirja, b'mod partikolari ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 69. In fatti, jerga' jigi ribadit li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), iddecidiet li l-fatt li l-Kapitolu 69 jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa, iwassal ghal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anke llikwidat ammont bhala kumpens ghal danni sofferti.

Ghaldaqstant, l-intimat ma ghandhux ragun fir-rigward tar-raba' u tal-hames eccezzjoni tieghu.

Ikkunsidra wkoll li:

Dwar it-talbiet tar-rikorrenti, kif qal dan il-Bord hekk kif diversament kompost, fis-sentenza, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina et, fit-2 ta' Dicembru 2020, id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kontenuta fid-decide, ma tistax tittiehed u titqies in vacuo f'dawn ic-cirkostanzi. Il-Bord hu tal-fehma li ladarba gie stabbilit li gew u qeghdin jigi miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minhabba nuqqas ta' bilanc bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet socjali li kellhom jintlahqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat David Vella ghandu jigi ordnat biex ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija ligijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru, 14, Triq San Girgor, Sliema, Malta.

Il-Bord iqies li meta il-Prim' Awla kkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond in kwistjoni lill-intimat, jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja, sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bhala inkwilin. Jekk il-Bord jiddeciedi mod iehor, ikun dan l-istess Bord li qieghed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Il-Bord sejjer ghalhekk jilqa' in parte, it-tieni talba tar-rikorrenti, peress li l-kirja, kif già gie spjegat iktar 'il fuq, ma gietx reza nulla u bla effett ex lege, izda huma l-effetti

tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, li jwasslu ghal tali dikjarazzjoni li ser tinghata minn dan il-Bord, u ghall-eventwali zgumbrament.

Fl-ahharnett, fit-tieni talba taghhom, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu wkoll, dikjarazzjoni li kull gurnata in okkupazzjoni, qed tikkawza danni lir-rikorrenti. Abbazi ta' dak deciz, il-Bord se jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' din il-parti tat-talba, b'rizerva ghad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat bil-mod segwenti:

(i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u ghalhekk jiddikjara u jiddeciedi li abbazi ta' dak deciz mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fid-decizjoni tal-1 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Joseph Micallef et vs l-Avukat Generali et (Rik. Nru 125/2018 AF), l-intimat David Vella ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), u tal-Artikolu 1531C, sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, St Gregory Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti;

(ii) Jilqa' in parte t-tieni talba, billi jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat David Vella, ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, Triq San Girgor, Sliema, stante li l-kirja qieghda tigi terminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbazi ta' dak deciz mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza tal-1 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Joseph Micallef et vs l-Avukat Generali et (Rik. Nru 125/2018 AF), billi gie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba, fejn intalbet dikjarazzjoni, li kull gurnata in okkupazzjoni, qed tikkawza danni lir-rikorrenti, b'rizerva ghad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti;

(iii) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimat David Vella, sabiex jizgombra mill-fond 14, Triq San Girgor, Sliema, fi zmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum;

(iv) Jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimat, hlief ghal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-procedura tkun bi procedura sommarja, li ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Simone Grech
Magistrat

Janet Calleja
Deputat Registratur