BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Rikors Numru 196/2020

Anthony Debono u Simone Dimech

Vs

Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud

Illum 25 ta' Marzu 2021.

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrenti fit-12 ta' Ottubru 2020, liema rikors ġie ppreżentat bil-proċedura ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

1. *Illi r-rikorrenti aħwa Debono huma proprjetarji tal-fond numru 11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema, liema fond kien inkera lin-nanna paterna tal-intimat ossija Vincenza Mifsud li mietet fl-1986.*

2. *Illi n-nanna paterna tal-intimat baqgħet tgħix fil-fond sa mewtha u f'dan l-istess fond fil-ġurnata tal-mewt tagħha kien jgħix magħha n-neputi tagħha ossia l-intimat Stefan Mifsud.*

3. *Illi din il-kirja wara l-mewt ta' nanntu għaddiet għal fuqu ġialadarba id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ma kienux għadhom daħlu in vigore għax kieku kienu diġa' daħlu in vigore dik il-kirja ma kinitx tiddevolvi għal fuqu.*

4. *Illi r-rikorrenti aħwa Debono wirtu dan il-fond per via di testamento mingħand missierhom Carmelo sive Charles Debono li miet fis-16 ta' Lulju 2004 u li rregola l-wirt tiegħu permezz ta' testament tal-25 ta' Ġunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, kopja hawn annessa u mmarkata bħala "__**Dokument A**__".*

5. *Illi r-rikorrenti aħwa Debono dehru fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar it-13 ta' Lulju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, "__**Dokument B**__" hawn anness, fejn huma ddikjaraw*

il-valur relattiv tal-proprjeta' minnhom akkwistata mill-wirt ta' missierhom, inkluż il-fond de quo, u ħallsu t-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta.

6. *Illi l-mejjet Carmelo Debono kien akkwista l-fond in kwistjoni in parti bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tad-9 ta' Diċembru 1962, (**"Dokument C"** hawn anness) mingħand ommu Maria Stella Debono u in parti bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni li kien sar flimkien ma ħutu Mary Galea, Evelyn Mifsud, Doris Mifsud, il-Maġistrat Dottor Joseph Debono u Frank Debono, fl-atti tal-istess Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tad-9 ta' Diċembru 1962, **"Dokument D"** hawn anness.*

7. *Illi l-kera li l-intimati kienu qed iħallsu huwa dak il-minimum stabbilit mill-liġi ossia €203 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €203 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2019.*

9. *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-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.*

10. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

11. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew u llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.*

12. *Illi għaldaqstant, l-esponenti talbu bir-rispett lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi l-intimati jgħidu għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mifsud tal-fond Nru. 11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq***

esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Mifsud mill-fond de quo.

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

(III) ***Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.***

(IV) ***Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.***

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-10 ta' Awwissu 2018 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument E" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

13. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-kawża rikors nru. 89/2018/1 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020**, u li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"<u>Dokument F</u>"** fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ddikjarat li "**l-Operazzjonijiet tal-Kap. 69 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mifsud u b'hekk qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea"** u ordnat **"lill-intimati konjuġi Mifsud sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond ... Sliema, inkwantu f'dan il-każ u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 qed tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet."***

14. *Illi konsegwentement l-intimati Mifsud ma jistgħux jibqgħu jgawdu l-lokazzjoni msemmija għax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.*

15. *Illi għalhekk l-okkupazzjoni tal-intimati Mifsud kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leżiva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti għax m'għandhomx jkollhom dritt ta' rilokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 stante li ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkiwlini, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taħt liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett, u dan għaliex kif stqarret l-istess sentenza **"...il-privat ser jintalaqat indirettament għaliex <u>ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi u ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-</u>***

__deċiżjoni tal-Qorti, u dan skond l-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta__" u dan kif ġie deċiż fis-sentenza Patricia Curmi et vs Miriam Pace et, deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020.

16. *Illi konsegwentement, ġialdarba hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem vis-a-vis is-sid, peress illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtih dritt ta' rilokazzjoni li ġie ddikjarat leżiv in konfront tal-istess sidien ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 3(2) tal-istess Konvenzjoni jistipola illi kull ma jsir taħt liġi li tiġi dikjarata in vjolazzjoni tal-Konvenzjoni hija nulla u bla effett.*

17. *Illi għalhekk il-lokazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati hija llum reża nulla u bla effett u l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk għandhom jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni.*

18. *Illi għalhekk l-intimati m'għandhomx dritt jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza rikors numru **89/2018/1 fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et**, il-Qorti ddikjarat li l-intimati Mifsud ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) biex jiġġustifika iż-żamma tagħhom fil-fond tar-rikorrenti.*

19. *Illi l-okkupazzjoni tal-intimat mit-8 ta' Mejju 2019 ossia mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet premessi, qed tikkawża ħsarat lir-rikorrent tant illi huwa skond rapport tal-Perit Godwin Abela inserit fl-atti tal-kawża fuq riferita u hawn anness bħala **"__Dokument G__"** għandu jħallas kumpens ta' mhux anqas minn €15,000 fis-sena liema kumpens għandu jitħallas sal-eventwali żgumbrament.*

20. *Illi l-intimati wara s-sentenza rikors numru **89/2018/1 fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et** m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talba tar-rikorrenti għax ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-kirja li saret abbażi tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), u dan kif deċiż mill-istess Qorti.*

21. *Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u **Anthony Debono** jikkonferma dan bil-ġurament tiegħu.*

22. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża biex jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jgawdu mill-kirja tal-fond **11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema** ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69), u biex konsegwentement jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni ġialadarba t-titolu ġie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati Mifsud ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq d-din it-tali kirja li hija abbużiva u illegali u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti .*

***Għaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaċu f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistgħu jagħmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimati Stefan Mifsud (K.I. 0180270M) u Michelle konjuġi Mifsud (K.I. 0225474M) ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-Att X tal-2009 sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti.*

II. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimati Stefan Mifsud (K.I. 0180270M) u Michelle konjuġi Mifsud (K.I. 0225474M) ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema stante illi l-okkupazzjoni tagħhom naxxenti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija nulla u bla effett u li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza 89/2018/1 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et li ġiet deċiża finalment fit-8 ta' Ottubru 2020, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti, u għalhekk l-intimati għandhom jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni.*

III. ***Jikkundanna** lill-intimati Stefan Mifsud (K.I. 0180270M) u Michelle konjuġi Mifsud (K.I. 0225474M) jiżgombraw mill-fond 11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom ffissat minn dan il-Bord."*

Ra l-affidavit tar-rikorrent Anthony Debono;

Ra n-Nota tal-intimati ppreżentata ai termini tal-artikolu 16 (5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2020 id-difensur tar-rikorrenti iddikjara li r-rikorrenti ma kellhomx oġġezzjoni li l-intimati jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom u li b'hekk il-kawża ma tibqax tiġi trattata bħala waħda sommarja;

Ra illi fl-istess seduta r-rikorrenti talbu l-allegazzjoni tal-atti proċesswali tal-kawża Rikors Numru 89/18 fl-ismijiet **Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020;

Ra li l-partijiet qablu li x-xhieda mogħtija fl-imsemmija atti u d-dokumenti prodotti jagħmlu prova f'din il-kawża;

Ra illi l-intimati ppreżentaw ir-risposta tagħhom fit-2 ta' Diċembru 2020 u eċċepew is-segwenti:

"1. ILLI fl-ewwel lok, it-twissija li tidher fuq ir-rikors ġuramentat promotur mhijiex skond il-liġi, u dan billi rikors ġuramentat huwa dejjem soġġett għall-provvediment ta' l-artikolu 156(1)(d) Kap.12;

2. *ILLI d-dikjarazzjonijiet mitluba mir-rikorrenti huma tali li ma jistgħux jingħataw f'ambitu ta' proċedura sommarja speċjali, billi tali proċedura tapplika biss "meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija"; ara l-art.16A(1)(a);*

3. *ILLI oltre minn hekk, id-dikjarazzjonijiet ta' nullità kif mitluba mir-rikorrenti jeżorbitaw saħansitra mill-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord, billi l-ewwel proviso ta' l-art.16(4) Kap.69 jagħmilha ċara li talbiet għal dikjarazzjonijiet ta' nullità ta' kirjiet huma ta' kompetenza tal-qrati ordinarji;*

4. *ILLI fil-mertu, jiġi eċċepit umilment illi r-rikorrenti mhumiex japprezzaw korrettement l-effetti tas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali billi tali sentenza la annullat u lanqas ma tterminat il-kirja eżistenti a favur l-intimati, u lanqas ma ddikjarat illi l-intimati qed jokkupaw il-fond de quo mingħajr titolu, iżda ordnat illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap.69; dan ifisser illi ġiet tapplika bejn il-partijiet il-liġi ordinarja, b'mod illi r-rikorrenti jistgħu jagħżlu li ma jerġgħux iġeddu l-kirja kurrenti wara l-egħluq tat-terminu tal-kera kurrenti, liema terminu jiskadi fil-31 ta' Jannar 2021; jiġi rilevat fil-fatt illi skond il-kirja viġenti, l-esponenti jħallsu l-kera bil-quddiem, u li huma għandhom il-kera mħallsa sal-31 ta' Jannar 2021 (ara Dok.SM1 esibit fl-atti);*

5. *ILLI għandu jirriżulta ċar illi r-rikorrenti intavolaw dawn proċeduri speċjali sommarji sabiex jevitaw il-proċess ta' medjazzjoni obbligatorja li trid il-liġi; jiġi eċċepit illi l-art.34 tal-Kap.474 jiddisponi espressament illi proċeduri bħal dawn ma jistgħux jinstemgħu qabel ma jiġu konklużi l-proċeduri ta' medjazzjoni; l-intimati jiddikjaraw minn issa li huma disposti li jħallsu kera ogħla li tkun raġonevoli, u jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jirreferi l-partijiet għal medjazzjoni sabiex tinstab soluzzjoni li ma tirrendix lill-esponenti homeless minn jum għall-ieħor; l-intimati japprezzaw illi nkissru d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti iżda jirrilevaw li ma kenux huma li wettqu tali ksur, u li mgħandhomx jiġu trattati b'mod illi jilledi d-dinjità tagħhom."*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti proċesswali tal-kawża kostituzzjonali (Rikors Numru 89/18) jirriżulta illi l-antekawża tar-rikorrenti (u ċioe` n-nannu patern Antonio Debono) kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni b'kera lin-nanna paterna tal-intimat Stefan Mifsud, u ċioe` Vincenza Mifsud. Peress li l-intimat Stefan Mifsud kien jgħix ma' nanntu fil-ġurnata tal-mewt tagħha, huwa wiret l-istess kirja meta hija mietet fl-2004. Jirriżulta li l-istess fond serva bħala l-fond matrimonjali tal-intimati konjuġi Mifsud wara li dawn iżżewġu fl-1997. Jirriżulta li l-kera mħallsa mill-intimati Mifsud hija ta' €203 fis-sena mentri skont il-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku, nominat fil-

kawża kostituzzjonali, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fl-2018 kien ta' €15,000 fis-sena.[1]

Illi l-proċeduri kostituzzjonali ġew fi tmiemhom permezz ta' sentenza datata 8 ta' Ottubru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali varjat is-sentenza tal-prim'istanza, però kkonfermat l-ordni sabiex l-intimati konjuġi Mifsud ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom minn Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond bin-numru 11, Triq Guze Ellul Mercer, Sliema, inkwantu fl-istess każ u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att X tal-2009 ġew dikjarati li huma inkonsistenti mal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u kwindi l-imsemmija liġijiet għandhom jiġu meqjusa bla effett bejn il-partijiet.

Kien għalhekk li wara tali dikjarazzjoni r-rikorrenti intavolaw din il-proċedura quddiem dan il-Bord fejn talbu sabiex:

1. **Jiġi dikjarat u deċiż li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni għat-tiġdid tal-kirja ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**
2. **Jiġi dikjarat u deċiż li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond *de quo* stante li tali okkupazzjoni hija nulla u bla effett u li l-kirja ġiet terminata *ex lege* ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta ġaladarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi stante li l-istess kirja tivvjola d-drittijiet fundamentali tagħhom. Talbu wkoll li jiġi dikjarat li kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawżalhom danni, u għalhekk l-intimati għandhom jiġu żgumbrati mill-fond *de quo*;**
3. **L-intimati jiġu kundannati jiżgumbraw mill-fond *de quo* fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan il-Bord.**

Illi l-intimati laqgħu għal dawn it-talbiet b'numru ta' eċċezzjonijiet li se jiġu trattati hawn taħt, u *cioe`*:

1. **Illi preliminarjament saħqu illi r-rikors ġuramentat promutur ma ġiex intavolat skont il-liġi u dan peress li tali rikors huwa dejjem**

[1] Ara tabella a fol. 93 tal-atti processwali Nru. 89/18 tal-Prim'Awla Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)

soġġett għall-provvediment ta' l-artikolu 156 (1) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi s-sustanza ta' din l-eċċezzjoni qatt ma ġiet spjegata mill-intimati fil-kors ta' dawn il-proċeduri, anke għaliex fl-ewwel seduta r-rikorrenti ma insistewx li dawn il-proċeduri jitkomplew ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Madankollu dan il-Bord huwa tal-fehma illi t-twissija li trid tingħata għandha tkun dik li tidher f'artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux dik ai termini tal-artikolu 156 (1) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Siccome` l-proċeduri ma komplewx ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord se jkun qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

2. **Illi d-dikjarazzjonijiet mitluba mir-rikorrenti huma tali li ma jistgħux jingħataw f'ambitu ta' proċedura sommarja speċjali, billi tali proċedura tapplika biss "meta t-talba tkun <u>biss</u> għat-tkeċċija"**

Illi meta wieħed jagħsar dak mitlub mir-rikorrenti jasal għall-konklużjoni illi dak li effettivament qegħdin jitolbu r-rikorrenti hija fil-fatt "tkeċċija" u għalhekk, għalkemm dan il-Bord ġie mitlub li jippronunzja xi dikjarazzjonijiet ai termini tal-ewwel u t-tieni talba, dawn għandhom jitqiesu bħala talbiet kumplimenari għat-talba ta' tkeċċija. Madankollu dan il-Bord jagħmel referenza għal dak appena rrilevat għall-ewwel eċċezzjoni, u ċioe`, stante li l-azzjoni tilfet is-sommarjetà tagħha, m'hemmx lok li dan il-Bord jieħu konjizzjoni tal-istess eċċezzjoni.

3. **Illi d-dikjarazzjonijiet ta' nullità kif mitluba jeżorbitaw il-kompetenza ta' dan il-Bord, billi l-*proviso* tal-artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara li talbiet għal dikjarazzjoni ta' nullità huma ta' kompetenza tal-qrati ordinarji.**

Illi l-Bord hawn jirrileva illi permezz tal-istanti, ir-rikorrenti mhux qegħdin jallegaw illi l-kirja hija nulla u bla effett stante xi difett fil-kuntratt innifsu. Kieku kien hekk kien ikollhom raġun l-intimati li jargumentaw li tali kompetenza kienet taqa' f'idejn il-qrati ordinarji. Però jiġi rilevat li dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti permezz ta' din il-kawża huwa **dikjarazzjoni illi <u>l-okkupazzjoni</u> tal-intimati hija nulla u bla effett għaliex il-kirja ġiet terminata *ex lege*.** Kwindi hawn mhux il-każ fejn wieħed pereżempju qiegħed jallega li kuntratt ta' kirja huwa null għax jonqos il-firma ta' xi konjuġi jew għaliex ma ġiex stipulat it-terminu

lokatizju. Il-Bord jagħmel referenza għall-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fir-Rikors Nru. 89/2018 fejn qalet, *inter alia,* is-segwenti *"Tassew illi l-kovenuti Mifsud kellhom titolu li joħroġ mil-liġi iżda dik il-liġi nstabet li hija bi ksur tad-drittijiet tas-sidien imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropeja, u għalhekk ma jistax ikollha effett bejn il-partijiet. Ladarba l-liġi impunjata ma għandux jingħatalha effett, huwa inevitabbli li l-konvenuti Mifsud ma jkunux jistgħu jistrieħu fuqha."* Għalhekk, filwaqt li l-Bord ma jaqbilx mar-rikorrenti illi l-kirja *de* quo ġiet reża nulla u bla effett *ex lege,* huwa tal-fehma però li l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti għandhom iwasslu għal dikjarazzjoni minn dan il-Bord li l-kirja qiegħda tiġi hekk terminata. Għalhekk, il-Bord huwa tal-fehma illi huwa l-forum appożitu sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

4. Illi l-intimati jsostnu li s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali la annullat u lanqas ma tterminat il-kirja eżistenti u lanqas ma iddikjarat li l-intimati qegħdin jokkupaw mingħajr titolu, iżda ordnat li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kwindi ifisser li hija applikabbli bejn il-partijiet il-liġi ordinarja, b'dan li r-rikorrenti jistgħu biss jagħżlu li ma jġeddux il-kirja wara li jiskadi t-terminu tagħha liema terminu jiskadi fil-31 ta' Jannar 2021.

Illi d-difensur tal-intimati argumenta illi l-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat biss illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda ma ddikjaratx illi l-Kodiċi Ċivili m'għadux iktar applikabbli bejn il-partijiet u għalhekk issa l-kirja li hemm bejn il-partijiet tista' tiġġedded minn sena għal sena. Huwa jisħaq illi sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu javvanzaw talba għal żgumbrament riedu l-ewwel jagħtu l-kongedo lill-intimati ai termini tal-artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili, u biss wara li jgħaddi t-terminu tal-kongedo li jipproċedu għall-iżgumbrament tagħhom. Għalhekk l-intimati jisħqu illi siccome` qatt ma ngħata l-kongedo, dawn il-proċeduri huma intempestivi fil-konfront tagħhom.

Min-naħa l-oħra id-difensur tar-rikorrenti saħaq illi l-Kodiċi Ċivili ma japplikax imma japplika l-Kapitolu 69, liema Kapitolu, jew għallinqas id-disposizzjonijiet relatati mad-dritt ta' rilokazzjoni, ġew dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali li kien qiegħed jikser id-drittijiet fundamentli tar-

rikorrenti. Id-difensur tar-rikorrenti saħaq illi ladarba l-lokazzjoni ġiet dikjarata bħala nulla u bla effett, allura dan il-Bord ma jistax jibqa' joffri protezzjoni għaliex il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat li dik ir-relazzjoni li kienet teżisti bejn il-partijiet issa spiċċat.

Illi fl-umli opinjoni ta' dan il-Bord, l-argumenti mressqa mid-difensur tal-intimati huma xi ftit imġebbdin iżżejjed. Wieħed irid jiftakar li l-*punto di partenza* ta' din il-kawża huwa dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. B'dak argumentat mill-intimati qiegħed jiġi propost illi r-rikorrenti għandhom ikomplu jġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom sakemm jiskadi t-terminu kurrenti tal-kirja, taħt l-istess termini u kundizzjonijiet, liema termini u kundizzjonijiet ġew dikjarati bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Illi li kieku dan il-Bord kellu jilqa' tali argumenti u eċċezzjoni jkun qiegħed jirrendi ruħu kompliċi fil-ksur ta' drittijiet fundamentali kif dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali, ħaġa li ċertament dan il-Bord mhux se jagħmel.

Illi l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina** deċiża fit-2 ta' Diċembru 2020 u li minnha ma sar l-ebda appell fejn intqal is-segwenti:

"Il-Bord uża l-kliem in parte inkwantu għat-talbiet tar-rikorrenti billi fil-premessi u fit-tieni talba ġie sostnut li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (li mhux applikabbli billi f'dan il-każ ma nstabx li kien hemm vjolazzjoni ta' xi jedd imħares mill-Kostituzzjoni) u l-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropeja ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi. Il-Bord ma jqisx li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett ex lege u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, iżda sallum mis-sentenzi mogħtija f'Sede Kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottatat hija li jkun jeħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Altrimenti li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-iżgumbrament kien ikun wieħed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet tagħti. Imkien fis-sentenza ma jingħad li l-kirja kienet qegħda tiġi terminata. Naturalment l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent imbagħad twassal għal tali dikjarazzjoni u għall-eventwali żgumbrament."

Illi dan il-Bord jaqbel ma' dan il-pronunzjament u jagħmlu tiegħu. Wara l-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali huwa veru li l-kirja ma ġietx terminata. Lanqas ma ġiet terminata *ex lege*. Huwa dan il-Bord li se jkun qiegħed jiddikjara tali kirja bħala terminata. Kif intqal fis-sentenza **Joseph Schembri et vs Saviour Attard et,** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Jannar 2014:

"Hu prinċipju assodat li l-Qorti, fl-għoti tas-sentenza, tista' tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet u tagħti dawk id-deċiżjonijiet li jwasslu għat-talbiet deddoti, u dan anke jekk mhux mitluba speċifikament. Dawk id-deċiżjonijiet li huma impliċitament marbuta mal-każ u meħtieġa b'mod preliminari għal fini tat-talba, jistgħu jingħataw mill-Qorti bħala impliċitament neċessarji għal konklużjoni li trid tasal għaliha. Kif qalet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża Testaferrata Abela v. Azzopardi, deċiża fit-12 ta' Lulju 2007, "Jista' allura jiġri li kawżali, anke jekk mhux indikata, din f'ċerti każi tkun hekk insita u involuta fid-domanda li ma hemmx bżonn li tiġi espressa apparti". Id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa biex l-atturi jaslu għad-domanda tagħhom m'hemmx bżonn li jsiru fir-rikors promotur taħt forma ta' domandi għax hu impliċitu illi l-Qorti tista' tagħti kull dikjarazzjoni meħtieġa (ara f'dan is-sens Sgueglia v. Meilaq, deċiża mill-Qorti t'Għawdex Ġurisdizzjoni Superjuri fit-2 ta' Ottubru 2008)."

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

5. **Illi finalment l-intimati eċċepew li r-rikorrenti ntavolaw dawn il-proċeduri speċjali sommarji sabiex jevitaw proċess ta' medjazzjoni obbligatorja. L-intimati jsostnu illi proċeduri bħal dawn ma jistgħux jinstemgħu qabel ma jiġu konklużi proċeduri ta' medjazzjoni u ddikjaraw li huma lesti li jħallsu kera ogħla li tkun raġjonevoli. Għaldaqstant talbu lill-Bord jirreferi l-partijiet għall-medjazzjoni sabiex tinstab soluzzjoni li ma tirrendihomx bla saqaf fuq rashom minn jum għall-ieħor.**

Illi dan il-Bord japprezza d-diffikultajiet li jistgħu jsibu rwieħhom fihom l-intimati jekk dan il-Bord jordna li jiġu żgumbrati mill-fond *de quo*. Madankollu dan il-Bord irid ukoll iqis li hemm pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ddikjarat leżjoni ta' dritt fundamentali. Illi kif dan il-Bord diġà kellu l-opportunita jippronunzja ruħu permezz ta' sentenza preliminari datata 17 ta' Frar 2021 fil-kawża **Patricia Curmi et vs Miriam Pace e**t (Rikors Numru. 192/20) f'kawżi ta' dan it-tip, u ċioe` li jkunu konsegwenzjali għal pronunzjament minn Qorti Kostituzzjonali, ma hix applikabbli l-liġi dwar il-medjazzjoni obbligatorja. Din mhix xi tilwima "ġdida" bejn il-partijiet iżda kif ġia intqal hija konsegwenza ta' proċeduri oħra. Kwindi r-rikorrenti m'għandhomx ikunu soġġetti għal iktar dewmien sakemm effettivament ikunu jistgħu jibdew igawdu l-proprjetà tagħhom u b'hekk tieqaf il-leżjoni tad-drittijiet tagħhom.

Illi dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-fond *de quo*. Il-Bord ħaseb ħafna fuq kemm għandu jkun tali terminu u filwaqt li jerġa' jirribadixxi li japprezza d-diffikultajiet kbar li jistgħu jħabbtu wiċċhom magħhom l-intimati, ma jistax ma jagħtix il-piż dovut lid-drittijiet tar-rikorrenti li kellhom triq twila sakemm waslu għad-deċiżjoni tal-lum.

Illi finalment, dan il-Bord intalab jiddikjara u jiddeċiedi li kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrrenti. Abbażi ta' dak deċiż hawn fuq, il-Bord se jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din it-talba, b'riżerva għal kwalunkwe dritt spettanti lir-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk jiddikjara u jiddeċiedi li abbażi ta' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tat-8 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et** (Rikors Numru 89/2018), l-intimati Stefan u Michelle konjuġi Mifsud ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69) u l-Att X tal-2009 sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 11, Guze Ellul Mercer Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti;

2. Jilqa' in parte t-tieni talba billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Stefan Mifsud u Michelle Mifsud ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond numru 11, Triq Guze Ellul Mercer, Sliema stante li l-kirja qiegħda tiġi terminata permezz ta' din is-sentenza u dan abbażi ta' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tat-8 ta' Ottubru 2020 fejn ġie dikjart li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn intalbet dikjarazzjoni li "kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrenti", u dana b'riżerva għal kwalunkwe dritt spettanti lir-rikorrenti;

3. Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimati Stefan u Michelle konjuġi Mifsud jiżgumbraw mill-fond numru 11, Guze

Ellul Mercer Street, Sliema fi żmien perentorju ta' tletin (30) ġurnata mil-lum;

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati filwaqt li jiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati, ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bi proċedura sommarja, liema spejjeż għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur