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

Illum 19 ta' Lulju 2021.

Rikors Numru 191/2021

Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez (K.I. 127939M)

vs

N. Caruana & Sons Limited (C-206)

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat minn **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez** fis-16 ta' Ġunju 2021 ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1) *"Illi r-rikorrent Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez huwa s-sid tal-proprjetà 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta.*

2) *Illi din il-proprjetà kienet ġiet konċessa b'ċens perpetwu lir-rikorrent mingħand Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico Inguanez b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona (kopja annessa **Dok AB2**), u sussegwentement il-proprjetà għaddiet causa mortis lir-rikorrent wara l-mewt tal-istess Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez fit-12 ta' Jannar 1981 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness **Dok AB3**) kif jirriżulta mill-aħħar testment tagħha tal-5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (kopja annessa **Dok AB4**, u riċerki testamentari annessi **Dok AB5 u AB6**)*

3) *Illi l-proprjetà imsemmija ġiet mikrija permezz ta' skrittura tat-3 ta' Lulju 1964 hawn annessa **Dok AB7** a favur l-aħwa Joseph, Angelo, Carmelo u Joseph Caruana, għall-kera ta' Lm 400 fis-sena għall-fondi ġewwa Merchant's Street u Lm 100 fis-sena għall-fondi ġewwa Triq San Pawl. Illi din il-kirja kienet sussegwentement ġiet assenjata a favur is-soċjeta' N. Caruana & Sons Limited (C-206), proprjeta' tal-istess inkwilini Caruana.*

4) *Illi din il-kirja kienet għalhekk protetta ai termini tal-provvedimenti relattivi tal-Liġi inkluż inter alia dawk taħt il-Kap 16 u Kap 69.*

5) *Illi permezz ta' rikors intavolat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet "Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs L-Avukat tal-Istat et" (rikors 112/2019 LM), f'liema proċeduri kienet ukoll parti s-soċjetà intimata, ir-rikorrent talab inter alia lill-Qorti sabiex -*

   a) *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16, qiegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta, kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319), u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi.*

   b) *Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.*

   c) *Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li s-soċjetà intimata N.Caruana & Sons Limited (C-206) ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta.*

6) *Illi <u>permezz ta' sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2021, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)</u>, li kopja hija anessa **Dok AB8**, iddeċidiet billi -*

   a) *Tilqa' parzjalment ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward biss tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll fir-rigward tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, u tilqa' wkoll is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tas-soċjetà intimata sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż f'din is-sentenza*

   b) *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 3, 9 u 12, u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw iddrittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għar-rigward biss tal-applikazzjoni tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, kif sanċiti wkoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*

   c) *Tiffissa s-somma ta' €560,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, ċjoè mill-1987 sal-2019, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens*

d) Tiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq iddispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond

7) Illi għalhekk il-Qorti ta' sede kostituzzjonali ddeċidiet li l-provvedimenti relattivi tal-liġi li jagħtu dritt ta' inkwilinat tas-soċjetà intimata, inkluż l-provvedimenti tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 3, 9 u 12, u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw iddrittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

8) Illi il-Qorti ddeċidet ukoll li s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond.

9) Illi din is-sentenza ġiet appellata mir-rikorrent biss u liema appell ma jirrigwardax id-deċiżjoni li s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond. Kopja tal-appell annessa ***Dok AB9****.*

10) Illi ma sar ebda appell mis-soċjetà intimata u lanqas ma sar appell inċidentali minnha, kif jidher mir-risposta tal-appell tagħha anness u markat ***Dok AB10****. Lanqas ma sar appell inċidenti mill-Avukat tal-Istat, kif jidher mir-risposta tal-appell tiegħu anness u markat* ***Dok AB11****. Illi għalhekk l-appell sar biss mir-rikorrenti, u l-appell preżentement jinstab għas-sentenza.*

11) Illi għalhekk is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) hija res judicata fir-rigward tad-dikjarazzjoni li s-soċjetà intimata ma tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond.

12) Illi għalhekk ir-rikorrent qiegħed jippreżenta dawn il-proċeduri sommarji sabiex jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jordna l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata, b'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent inkluż iżda mhux limitatament ispejjeż tad-dawl u ilma, danni u ħsarat fil-fond, arretrati ta' kera u danni oħra inkluż telf ta' qliegħ inkluż għal kull ġurnata ta' okkupazzjoni wara s-sentenza tas-7 ta' Mejju 2021.

13) Illi safejn jaf ir-rikorrent, is-soċjetà intimata m'għandhiex difiża x'tagħti kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

14) Illi għaldaqstant ir-rikorrent qiegħed jintavola dawn il-proċeduri sommarji speċjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69.

Għaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. Jilqa' it-talbiet tar-rikorrent mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta .

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjetà intimata ma tistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u

28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta, proprjetà tar-rikorrenti.

3. *Jawtorizża lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta u jordna lis-soċjetà intimata sabiex tiżgumbra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata, u b'riżerva għad-drittijiet kollha tar-rikorrenti inkluż għall-ispejjeż tad-dawl u ilma, danni u ħsarat fil-fond, arretrati ta' kera u danni oħra inkluż telf ta' qliegħ inkluż għal kull ġurnata ta' okkupazzjoni wara s-sentenza tas-7 ta' Mejju 2021."

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent a fol. 6 tal-proċess;

Ra n-Nota tas-soċjetà intimata ppreżentata fil-25 ta' Ġunju 2021 fejn elenkat ir-raġunijiet li abbażi tagħhom għandha tingħata l-fakoltà li tikkontesta t-talbiet rar-rikorrenti;

Ra illi fis-seduta tal-lum deher Peter Paul Caruana in rappreżentanza tal-istess soċjetà intimata li talab li jikkontesta dawn il-proċeduri peress li l-istess soċjetà għandha difiża valida x'tagħti;

Wara li sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet, qies li s-soċjetà intimata ma ppruvatx fuq bażi *prima facie* li għandha eċċezzjonijiet validi x'tagħti u għaldaqstant il-Bord ċaħad it-talba tagħha biex tikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li in vista li din hija proċedura sommarja ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord kellu jgħaddi għas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi s-soċjetà intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fondi 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 fi Triq San Pawl, Valletta. Illi din il-kirja taf l-oriġini tagħha fi ftehim tal-1964 li kien intaħalaq mal-ante kawża tas-soċjetà intimata.

Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirjiet *de quo* r-rikorrenti pproċeda b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs L-Avukat tal-Istat et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' April 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-artikoli 3, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili kienet qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu fuq il-fondi in kwistjoni. In oltre, l-istess Qorti ddikjarat ukoll li s-soċjetà intimata *"m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond."*

Illi minn din is-sentenza sar appell biss da parti tar-rikorrenti. Pero` r-rikorrenti għamilha ċara fl-aħħar paragrafu tal-appell tiegħu illi huwa ma kienx qiegħed jappella minn dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti ddikjarat li s-soċjetà intimata ma tistax tistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Kap. 16 sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond. Illi għalhekk fil-fehma tal-Bord illum il-ġurnata id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għal dak li għandu x'jaqsam mal-fatt li s-soċjetà intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-Kapitoli msemmija għar-rilokazzjoni tal-fondi in kwistjoni hija *res judicata*. Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu milqugħ fit-totalità tagħhom.

Illi konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju *entro* liema s-soċjetà intimata għandha tiżgombra mill-fondi *de quo*. Il-Bord japprezza li s-soċjetà intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet wara din id-deċiżjoni in vista li għad għandha negozju attiv fl-istess fondi. Madankollu, l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sid kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex is-soċjetà intimata tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fondi *de quo* fi żmien disgħin (90) ġurnata.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiddikjara l-kirja *de quo* bħala xolta u terminata, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tielet talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra u trodd il-pussess battal lir-rikorrent tal-fondi numru 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31, Triq San Pawl, Valletta.

In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur