BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Ann sive Felicity Wismayer (K.I. 0869252M)

vs

Patricia Engerer (K.I. 56156M)

Rikors Numru 77/2021SG

Illum, 30 ta' Lulju, 2021.

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-6 ta' April 2021, u mressaq bil-procedura sommarja specjali, li permezz tieghu talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Patricia Engerer (KI 56156M) ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti stante illi l-kirja talvolta veljanti bejn il-kontendenti giet reza nulla u bla effett fil-ligi ai termini tas-sentenza rikors numru 107/2019 FDP fl-ismijiet Wismayer Ann sive Felicity vs Avukat Generali et li giet deciza finalment mill-istess Qorti fis-16 ta' Marzu 2021 sante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

II. *Jikkundanna lil-intimata Patricia Engerer (KI 56156M) tizgombra mill-fond 9 Dido, Kent Street, Sliema fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffisat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghall-azzjoni ta' danni kontra l-intimata Engerer.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors;

Ra li, fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2021, dan il-Bord cahad it-talba ghas-smigh tal-procediment bil-procedura sommarja specjali, u ta lill-intimata zmien biex tressaq ir-Risposta taghha;

Ra r-Risposta tal-intimata li permezz taghha eccepiet:

1. *Fl-ewwel lok, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord inkwantu r-rikorrenti qieghda tressaq lanjanza ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.*
2. *Fit-tieni lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*
3. *Fit-tielet lok, ma hemm l-ebda sentenza jew digriet b' liema gie terminat il-lokazzjoni li l-intimata tgawdi jew li teskludi l-applikazzjoni ta' xi ligi fir-rigward tal-lokazzjoni li l-intimata tgawdi fil-fond de quo.*
4. *Fir-raba' lok dan il-Bord huwa Bord stabbilit skont il-ligi (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u kull decizjni li jittiehed minn dan il-Bord ghandhu jkun fil-parametri ta' dik il-ligi; il-Kap 69 ma jaghtix dritt lir-rikorrenti tizgumbra l-esponenti jew tittermina l-kera ghar-ragunijiet moghtija fir-rikors promotur;*
5. *Fil-hames lok u bla pregudizzju ghal premess bl-emendi introdotti fil-ligi lanqas ma jista' jinghad li r-rikorrenti ghadha qed isoffri pregudizzju jew xi lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghha u dana billi l-ligi introduciet mekkanizmu biex tassigura li tircievi kumpens xieraq.*
6. *Fis-sitt lok l-intimata dejjem segwiet fedelment l-obbligi taghha bhala inkwilina skont il-ligi.*
   Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti tal-kawza allegata;

Ra l-atti kollha;

Sema' trattazzjoni.

Ikkunsidra li:

Permezz ta' din il-kawza, dan il-Bord qieghed jintalab sabiex jizgombra lill-intimata mill-fond in kwistjoni in vista li l-kirja giet reza nulla u bla effett fil-ligi, ai termini tas-sentenza moghtija fis-16 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet, Wismayer Ann sive Felicity vs Avukat Generali et, u stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti tippretendi li, bis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali), hija ghandha dritt tirriprendi l-pussess ta' dan il-fond in ezami battal, u li konsegwentement, l-intimata ghandha tigi ordnata minn dan il-Bord, tizgombra minnu, minhabba li, fil-kunsiderazzjonijiet taghha u fil-gudikat taghha, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) irriteniet, li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Ligjiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Engerer, u b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, kif sanciti fl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

L-intimata sostniet fl-ewwel eccezzjoni taghha, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord in kwantu r-rikorrenti, qieghda tressaq lanjanza ta' ksur ta' drittijiet fondamentali. Fir-raba' eccezzjoni taghha, sostniet ukoll li dan il-Bord huwa bord stabbilit skont il-ligi, u l-Kap. 69 ma jaghtix dritt ir-rikorrenti tizgumbra lill-intimata, jew tittermina l-kera ghar-ragunijiet moghtija fir-rikors promotur.

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 talKap. 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 that entita' wahda biex ikun zgurat li jkun hemm dtrument 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 talPolitika 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 il-kompetenza 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. Mhux kontestat li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti. Din l-azzjoni odjerna, hija wahda kontemplata fil-proviso tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16, billi l-iskop primarju tat-

talba tar-rikorrenti huwa l-izgumbrament tal-intimata mill-fond lilha mikri, u dan in vista li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Dan certament jaqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord. Ir-rikorrenti kienet tinhtieg li tipprocedi bi proceduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilina tigi zgumbrata. Ghaldaqstnat, dan il-Bord iqies li dawn l-ewwel u r-raba' eccezzjonijiet imressqa mill-intimata, huma infondati u bla bazi, stante li (i) r-rikorrenti qed tipprocedi b'talba ghal zgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii) r-rikorrenti mhijiex titlob lil dan il-Bord sabiex jezamina u jiddeciedi jekk saritx xi vjolazzjoni ta' ksur ta' xi dritt fondamentali u (iii) ir-rikorrenti ipprocediet b'din il-kawza stante li fis-sentenzi sal-lum moghtija f'Sede Kostituzzjonali, qed tigi addottata 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.

Dwar ir-raba' eccezzjoni, jinghad ulterjorment, illi 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 eccepieta 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 ripresa ta' pussess mis-sid. Il-Bord iqies li ghalkemm din l-eccezzjoni li ghandha quddiemha, mhix 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 jitrattaw fondi urbani.

Ghaldaqstant, l-ewwel u r-raba' eccezzjoni sejrin jigu michuda.

Dwar it-tielet eccezzjoni, l-intimata sostniet li ma hemm l-ebda sentenza jew digriet b'liema giet terminata il-lokazzjoni, jew li teskludi l-applikazzjoni ta' xi ligi fir-rigward tal-lokazzjoni li l-intimata tgawdi.

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' Dicmebru 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-Kositutzzjoni ta' Malta, 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 sallum 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 tterminata, 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 tterminata, 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 waheda meta jkun car li fiha ikun implicitu, talba ghal-dikjarazzjoni ta' responsabilita`. Infatti wara li kkwota diversi sentenzi, il-Qorti kkonkludiet hekk:

> *"Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma din il-linja ta` decizjonijiet u tqis li talba ghax-xoljiment 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."*

Dan 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".

In oltre, dan il-Bord ikompli jaghmel referenza ghal dak li qal il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawza fuq citata fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Dicmebru 2020. Dana in kwantu f'dik il-kawza, bhalma tqajjem f'din il-kawza odjerna, gie argumentat li fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali ma ddecidietx li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u ghaldaqstant, gie argumentat f'dik il-kawza, li l-Bord m'ghandux bazi fuq xhiex jizgombra lill-intimat. Dak il-Bord qal:

"Il-ligi procedurali taghna tirregola s-Sentenzi, u b'mod partikolari l-ghoti tal-ordnijiet decizivi u obbligatorji fihom, fl-art. 218 u 219 tal-Kap. 12:

Is-sentenza ghandu jkun fiha r-ragunijiet tad-decizjoni

218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenut:

Iżda il-Bord tar-Regoli maħtur skont l-artikolu 29 jista', permezz ta' Regoli tal-Qorti, jidderoga mid-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Dikjarazzjonijiet decizivi jew obbligatorji ghandhom ikunu fid-dispozitiv.

219. Kull dikjarazzjoni li l-qorti trid li tkun deciziva jew obbligatorja, għandha tigi mdaħħla fid-dispozitiv.

Kif ga inghad, dan il-Bord ma sab ebda ordni kontra l-intimat, fid-dispozittiv tas-sentenza Joseph Grima et vs L-Avukat Generali et (Rik. Nru. 22/19GM) moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019, sa fejn din giet konfermata mis-Sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-istess kawza fis-27 ta' Marzu 2020, u lanqas fil-parti dispozittiva ta' din l-ahhar Sentenza, li twaqqaf l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69) favur tieghu ghar-rigward tal-fond 20, Church Street, Zebbug.

Ifisser dan li l-Bord ghandu jghaddi biex jilqa' din l-eccezzjoni?

Fil-fehma tal-Bord it-twegiba ghal tali kwezit ghandha tkun fin-negattiv.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali ddecidew li l-fatt li l-Kapitolu 69 jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa jwassal ghal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illikwidat l-ammont ta' €35,000 bhala kumpens ghal danni sofferti, mentri l-Qorti Kostituzzjonali illikwidat ammont anqas biex b'hekk akkordat €15,000 in linea ta' danni li jkopru l-perjodu mis-sena 2014 sas-sena 2019.

Id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kontenuta fid-decide ma tistax tittiehed u titqies in vacuo f'dawn ic-cirkostanzi. Huwa proprju ghalhekk li huwa relevanti dak li tenniet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet J. Bonello vs Bonello ossija li "il-volonta' tal-gudikant tista' tittiehed anki mill-konsiderandi

tas-sentenza, u li d-dizpozittiv m'ghadux jittiehed separatament mill-motivazzjoni, izda ghandu jigi minn din definit u spjegat (Vol XXX.i.131; Vol XXXVII.i.51; Vol XLII.i.287; Rita Grech et vs Segretarju tad-Djar, App Sede Inf, 18.02.1986). dan ghal dik li hi l-parti razzjonali tad-dizpozittiv".

Infatti harsa lejn dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili taht il-heading 'Xorta ta' kumpens u kwantifikazzjoni tieghu':

Illi huwa assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. B'danakollu, l-Qorti ghandha tqis diversi fatturi bhat-tul ta' zmien li ilha ssehh ilvjolazzjoni, il-grad ta' sproprzjon bejn dak li rcevew ir-rikorrenti u dak li setghu jaqilghu mis-suq hieles; l-ghan socjali tal-mizura kif ukoll id-danni materjali li batew ir-rikorrenti ;

Inoltre l-Qorti taghmel riferiment ghal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud v l-Avukat Generali , fejn intqal illi:

"… jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' antikostituzzjonalita'… Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu d-danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenzja ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali".

Illi l-Qorti hi 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 Lawrence Aquilina ghandu jigi ordnat biex ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija ligijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Triq Guze Ellul Mercer, Sliema, liema ligi qeghda tigi dikjarata li hija leziva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti".

Imbaghad il-Qorti Kostituzzjonali qalet ukoll fis-sentenza taghha tas-27 ta' Marzu 2020:

16. L-ewwel Qorti ddecidiet li l-ligi specjali tal-kera (Kap 69) inkwantu taghti jedd ta' rilokazzjoni b'rata baxxa ta' kera, tikser id-dritt fundamentali tal-atturi taht artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qeghdin jinkisru.

17. Skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319:

(2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett"

18. L-istess jinghad f'Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk il-Qorti Kostituzzjonali ikkonkludiet li meta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet li l-intimat m'ghandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni li jaghti l-Kap 69 "kienet sempliciment qeghda tapplika l-ligi u xejn aktar".

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dipsosizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bhala inkwilin, u dan abbazi ta' ligi li gie dikjarat li l-applikazzjoni taghha ghaf-favur tieghu qeghda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeciedi mod iehor, ikun ifisser li qieghed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent. U fid-dawl ta' dak dikjarat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) il-kumpens wahdu mhux l-uniku rimedju li r-rikorrent ghandu dritt ghalih u tali ragunament gie kkonfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghalhekk l-eccezzjoni numru disa' hija infondata."

Fid-dawl ta' dak li ntqal f'dik is-sentenza appena citata, dan il-Bord ghal darb' ohra, jaqbel ma' dak li nghadd minn dan il-Bord kif diversament ippresedut. Meta wiehed jevalwa s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) jirrizulta li ntqal:

"67. Il-Qorti tqis illi kkunsidrat l-argumentazzjoni fuq imressqa kif ukoll il-fatti kif esposti quddiemha, jidher ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola ttiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

68. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà`, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq.

69. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jistax jingħad li din il-lanjanza lampanti ma tivvjolax l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, il-Qorti tqis illi, għal dak illi jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.....

78. Sorvolata l-kwistjoni dwar jekk hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom lir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.

79. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fir-rikors promotur qed tivvanta rimedju u kumpens billi anke rreferiet għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda, kif diġa' spjegat, aktar 'il fuq, u għar-raġunijiet spjegati, din ilQorti mhijiex ser tistħarreġ l-ilment tar-rikorrent abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

80. Infatti, r-rikorrenti għamlet referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma sostniet din it-talba tagħha b'ness ma' disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni, b'hekk din il-Qorti għar-raġunijiet diġa' spjegati, ma tistax tistħarreġ it-talba abbażi ta' dan l-artikolu. Iżda, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

81. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

82. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunjarji kif ukoll nonpekunjarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata."

Il-Bord iqis li gialadarba l-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali, fil-kawza bin-numru 107/2019, ddecidiet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Ligijiet vigenti holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess socjali, u li din il-lanjanza lampanti tivvjola l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ifisser li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni bhala inkwilina, u dan abbazi ta' ligi li gie ddikjarat li l-applikazzjoni taghha ghaf-favur taghha, qieghda tikser id-drittijiet tar-rikorrenti.

Dwar il-hames eccezzjoni mressqa mill-intimata, dan il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fid-decizjoni tat-13 ta' Lulju 2021, (Rikors Numru 127/2021), fl-ismijiet, Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto Vs Carmela Spiteri fejn intqal hekk:

"Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja de quo r-rikorrenti ppročediet b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sančiti bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. In oltre, l-Qorti qalet ukoll illi minkejja li kienet qed tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'għandhiex rimedju, iżda jfisser biss li trid tfittex rimedju quddiem dan il-Bord, stante li huwa dan il-Bord li għandu l-kompetenza iqis kwisjtonijiet ta' żgumbrament.

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ppročediet quddiem dan il-Bord għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret res judicata. Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li jekk xi liġi tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll illi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 li stabilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madanakollu, il-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (SedeKostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizża l-posizzjoni bejn il-partijiet, u dan anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda disposizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata."

Dan il-Bord jaqbel ma' dak citat, u jqies li gialadarba, (i) huwa ma jistax jiskarta d-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u(ii) ma hemmx dispozizzjoni fl-Att XXIV tal-2021, li b'xi mod tirregola fuq dak li già gie ppronunzjat qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi; din l-eccezzjoni mressqa mill-intimata ghandha tigi wkoll michuda.

Ikkunsidra wkoll li

Dwar it-talbiet tar-rikorrenti, 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-intimata ghandha tigi ordnata biex tizgombra mill-fond in kwistjoni.

Il-Bord sejjer ghalhekk, jilqa' in parte, l-ewwel 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, fl-ewwel talba taghha, ir-rikorrenti qieghda titlob 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-intimata, bil-mod segwenti:

(i) Jilqa' in parte, l-ewwel talba tar-rikorrenti, billi jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Patricia Engerer, ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti, stante li l-kirja qieghda tigi tterminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbazi ta' dak deciz mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza tas-16 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet, Wismayer Ann sive Felicity vs Avukat Generali et (Rik. Nru 107/2019 FDP), 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;

(ii) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimata Patricia Engerer, sabiex tizgombra mill-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, fi zmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum;

(iii) Jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata.

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

Dr Simone Grech
Magistrat

Janet Calleja
Deputat Registratur