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

Illum 11 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 404/2023

Cynthia Genovese (K.I. 270257M)

Claire Genovese (K.I. 159462M)

vs.

Trevor Barbara (K.I. 105375M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-21 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummercjali ossia **28, 'Binkies', Triq Mimosa, G'Mangia** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejjet Perit Joseph Genovese li miet fit-28 ta' Lulju 2006 skond certifikat tal-mewt anness u mmarkat '**DOK A**' u li l-wirt tieghu iddevolva ab intestato fuq ir-rikorrenti.*

2. *Illi il-fond gie debitament iddikjarat b'causa mortis b'kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores datat 15 ta' Frar 2007, '**DOK B**' hawn anness u mmarkat.*

3. *Illi l-art li fuqha gie mibni l-fond gia akkwistat mill-antekawza tar-rikorrenti permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tad-9 ta' Mejju 1957, '**DOK C**' hawn anness u mmarkat.*

4. *Illi l-art li fuqha hemm il-fond kienet suggetta ghac-cens annu u perpetwu ta' **Lm10.75** fis-sena li gie redott ghal **Lm7.85** stante li parti mill-art in kwistjoni kienet ittiehdet mill-gvern sabiex tinbena triq u ghalhekk tnaqqas dan ic-cens b'mod proporzjonali;*

5. *Illi dan ic-cens gie mifdi fl-20 ta' Gunju tas-sena 2014 permezz ta' kuntratt pubbliklu redatt fl-atti tan-nutar Dottor Liza Schembri, '**DOK D**' hawn anness.*

6. *Illi b'skrittura ta' lokazzjoni tal-20 ta' Lulju 1993 il-mejjet Perit Joseph Genovese kera il-fond lill intimat Trevor Barbara bhala 'restaurant' minghajr id-dritt ta' twellija u assenjazzjoni lill terzi u dan kif jirrizulta minn '**DOK E**' hawn anness u mmarkat versu l-kirja ta' **Lm 120 fis-sena**.*

7. *Illi l-lokazzjoni kontrattwali kienet tiskadi fid-9 ta' Lulju 1997 kif jirrizulta mill-istess skrittura imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda sa llum, ai termini tal-Ligi.*

8. *Illi tul dan iz-zmien kollu, r-rikorrenti kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat tul iz-zmien u ligijiet vigenti.*

9. *Illi konsegwentement huma pprezentaw rikors Kostituzzjonali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 715/2021 JVC fl-ismijiet **Emily Genovese et vs Avukat tal-Istat et**, deciza fit-28 ta' Gunju 2023, '**DOK F**' hawn annessa u mmarkata.*

10. *Illi din is-sentenza hija finali u fost affarjiet ohra, filwaqt li laqghat it-talbiet attrici, ddikjarat illi:*

> *"fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ... [kif ukoll] [i]l-lokazzjoni vigenti tal-fond 28 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia, a favur ta' Trevor Barbara, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-*

rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ma japplikawx in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo".

11. *Illi konsegwentement iddikjarat u ddecidiet li:*

> ***"r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia lill-intimat Trevor Barbara u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond."***

12. *Illi nel frattemp mietet omm ir-rikorrenti, Emily sive Mima Genovese, biex b'hekk il-fond in kwistjoni huwa proprjeta assoluta tar-rikorrenti ahwa Genovese, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni notarili tan-Nutar Patrick Critien, li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala* **DOK. G,** *oltre certifikat tal-mewt ta' Emily Genovese, immarkat* **DOK H,** *u certifikati ta' testmenti minn fejn jirrizulta illi Emily Genovese mietet intestata,* **DOK I** *u* **DOK J.**

13. *Illi wara s-sentenza surreferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Gunju 2023, m'hemmx dubju li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie kjarament deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.*

14. *Illi l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi :-*

> ***"(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."***

15. *Illi ghalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal-intimat kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija 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 taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.*

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

17. *Illi l-intimat ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) biex jiggustifika iz-zamma tieghu fil-fond tar-rikorrenti.*

18. *Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord mhux kompitu tieghu li b'xi mod jinterpreta s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ghaddiet in gudikat* ***u li ma gietx appellata mill-intimat u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz ssokkomba ghaliha****, izda l-irwol tieghu huwa li <u>japplika l-istess sentenza</u> (Vide -***Rikors Guramentat Numru 41/17 flismijiet Robert Galea Vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-24 ta' Settembru 2018).***

19. *Illi kif ingħad fil-każ* ***'Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et' deciz fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):***

> *"gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri Kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.* ***Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz****. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti,* ***dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti*** *(ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016****).*

20. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond* ***28, 'Binkies', Triq Mimosa, Gwardamanga,*** *ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru de quo, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu tieghu gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali*

tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti .

21.*Illi r-rikorrenti jiiddikjaraw ukoll li huma jafu lilhom infushom bil-fatti fuq msemmija u Cynthia Genovese tikkonferma bil-gurament dawn il-fatti u l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors u d-dokumenti annessi mieghu, jqisu li l-intimat m'ghandux difiza valida in konfront taghhom gialadarba gie kkundannati mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), li ma jistax jibqa jgawdi mill-kirja tal-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia****, li huwa proprjetà taghna, stante li din il-kirja li saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) tilledi d-drittijiet Konvenzjonali taghna kif ddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).*

22.*Illli din id-dikjarazzjoni guramentata qed ssir bil-miktub skond il-forma preskritta u l-intimati ghandhom jigu ordnati biex jidhru quddiem dan il-Board li Jirregola l-Kera f'data u hin stipulata minn dan l-Board u f'kaz li huma ma jidhrux, ghandha tinghata sentenza kontra taghhom fl-ewwel seduta u f'kaz li jibqghu kontumaci u/jew jekk jidhru izda ma jaghtux raguni valida ghalhiex ghandhom jithallew jikkontestaw it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 16A (1) (b) u (c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tinghata immedjatament sentenza kontra taghhom.*

Ghaldaqstant*, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. Jiddikjara u Jiddeciedi *li l-intimat* ***Trevor Barabara (K.I. 105375M)*** *ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia****, proprjeta' tar-rikorrenti.*

II. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia****, lill-***Trevor Barbara (K.I. 105375M)*** *biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat* ***Trevor Barbara (K.I. 105375M)*** *ma jistax jibqa fl-okkupazzjoni tal-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia****, 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 minhabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Gunju 2023, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimat* ***Trevor Barbara (K.I. 105375M)*** *jizgombra mill-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia****, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Ra illi fis-seduta tal-lum deher l-intimat assistit;

Ra li d-difensur tal-intimat talab li l-intimat jitħalla jikkontesta it-talbiet tar-rikorrenti stante li għandu difiża *prima facie* x'jagħti;

Ra id-digriet mogħti minn dan il-Bord illum stess fejn ċaħad it-talba tal-intimat sabiex iressaq d-difiża tiegħu stante li ma rriżultalux li kellu difiża valida x'jagħti;

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Cynthia Genovese;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra li l-Bord huwa obbligat li jagħti s-sentenza illum stess.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti ppreżentati mir-rikorrenti jirriżulta illi huma proprjetarji tal-fond 28, Binkies, Triq Mimosa, Gwardamangia, liema fond kien mikri lill-intimat bħala fond kummerċjali.

Illi permezz ta' sentenza datata 28 ta' Ġunju 2023 fl-ismijiet **Emily Genovese et vs Avukat tal-Istat et,** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede

Kostituzzjonali) ddeċidiet li r-rikorrenti ma kinux obbligati jġeddu l-kirja *de quo* u kienu ntitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew b'din il-kawża għall-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Illi wara li l-Bord ħa in konsiderazzjoni d-dokumenti kollha esebiti, iqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma ġustifikati, u dana għaliex malli skada l-perjodu tal-kirja li ġie eżattament wara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ir-rikorrenti ma kellhom ebda obbligu jġeddu l-istess kirja u l-intimat ma kellu ebda dritt jibqa' jgawdi mill-kirja *de quo*.

Illi għaldaqstant se jgħaddi biex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-kawża tiġi mismugħa u maqtugħa bid-dispensa tas-smigħ, jilqa' r-rimanenti talbiet tar-rikorrent u ai fini tar-raba' talba jikkundanna lill-intimat Trevor Barbara jiżgombra mill-fond 28, Binkies, Triq Mimosa, Gwardamangia fi żmien perentorju ta' mitt (100) ġurnata mil-lum.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur