BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

Patricia Anastasi

vs

Myriam Vella

Numru fil-Lista: 14
Rikors Numru: 379/22 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Patricia Anastasi [KI 198963(M)] ppreżentat fid-29 ta' April 2022 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti hija sidt il-fond ossija l-appartament fl-indirizz 23, Block C, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan liema appartament jinsab okkupat mill-intimata Vella.*

2. *Illi permezz tad-decizjoni moghtija mill-Onor. Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-17 t'Ottubru, 2018 fl-ismijiet* ***A.I.Ċ. Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-11 ta' Ottubru 2016 Patricia Anastasi weħedha assumiet l-atti f'isimha v. Myriam Vella; u b'dikriet tat-18 ta' Ġunju 2015 issejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali, ilum Avukat tal-Istat*** *(Rik. Nru 33/2007) kien*

gie deciz li l-art 12A huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tal-esponenti.

3. *Illi tali decizjoni kienet giet ukoll konfermata mill-Onor. Qorti tal-Appell datata 27 ta' Marzu, 2020 fejn gie deciz ukoll li l-ewwel sentenza kellha tigi kkonfermata "fejn sabet illi l-art. 12A tal-Kap. 158 jikser il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għaldaqstant għandu jkun bla effett bejn il-partijiet".*

4. *Illi sussegwentement ghal din id-decizjoni l-Istat Malti introduca l-art. 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li fis-subinciz (11) tal-istess kien jipprovdi s-segwenti:*

   Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta'abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

5. *Illi kien proprju minhabba tali artikolu li l-esponenti giet prekluza milli tkompli ghaddejja bil-proceduri ghall-izgumbrament tal-intimata odjerna Myriam Vella konsegwenti ghad-decizjonijiet surreferiti li permezz taghhom giet dikjarata l-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti u li wkoll iddikjaraw li l-istess intimata Myriam Vella ma tistax tinqeda aktar bit-titolu ta' kera derivat mill-art. 12A sabiex tivvanta xi dritt fuq il-proprjeta` tal-esponenti.*

6. *Illi, mandanakollu, permezz tad-decizjoni moghtiha mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Robert Galea v. Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; u Diana Ganado** fis-6 t' Ottubru, 2020 gie deciz is-segwenti:*

   It-tweġiba hija ċara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 iħares il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament ma jħarisx il-kriterju ta' kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat teħid – bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017; il-kumpens li jagħti huwa biss għat-teħid tad-dritt għall-pussess battal tal-fond, li

huwa dritt ieħor. Sewwa għalhekk igħid l-attur, għalkemm għal raġunijiet forsi mhux tant koerenti, illi l-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta … jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.

15. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-appell għalhekk għandu jintlaqa', u ma jibqax meħtieġ li nqisu l-kwistjonijiet l-oħra mqanqla f'din il-kawża.

16. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tħassar is-sentenza appellata u tipprovdi, minflok, billi tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet tal-attur speċifikament fis-sens li tgħid illi l-art. 12B(11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u l-attur quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għalkemm l-art. 12B(11) igħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli.

7. Illi konsegwentement ghas-surreferit u b'rispett lejn dak deciz mill-Onor. Qort Kostituzzjonali kif hawn fuq citata, l-Istat Malti wettaq ghadd ta' emendi legizlattivi, inkluzi dawk li permezz taghhom gew salvagwardjati id-drittijiet vestiti tas-sidien, inkluz allura tal-esponenti, bhala konsegwenza ta' dak surreferit.

*8. Illi, fil-fatt, permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie mhassar mil-ligi b'tali mod li allura issa gustament m'hemm xejn li jwaqqaf lill-esponenti milli jezercitaw id-drittijiet taghhom u kwindi jipprocedu ghall-izgumbrament tal-intimata Myriam Vella mill-proprjeta` taghhom.*

*9. Illi, fil-fatt, jirrizulta wkoll li dan il-Bord diga` laqa' talbiet ghall-izgumbrament konsegwenti ghal-decizjonijiet moghtija mill-Qrati Kostituzzjonali kif ezemplifikat mid-decizjonijiet moghtija minn dan l-istess Onorabbli Bord fl-ismijiet **Anthony Debono u Simone Dimech Vs Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud** (datata 25 ta' Marzu, 2021) u **Georgina***

armla minn Philip Grima, Joseph Grima u Doreen Grima Vs Mary Galea u Joseph Galea *(datata 19 ta' Mejju, 2021) fost ohrajn.*

10. Illi fil-frattemp l-intimata Myriam Vella iddikjarat tramite l-avukat taghha l-intenzjoni li tirrotna c-cwievet tal-fond (ara f'dan is-sens verbali rispettivament datati ***15 ta' Dicembru, 2020 u wkoll fit-8 ta' Gunju, 2021 u wkoll 24 ta'Marzu, 2022)*** *hawn annessi u immarkati bhala Dok. A1-A3).*

11. Illi fil-fatt l-esponenti taf illi l-intimata Vella telqet mill-fond imma ghada qed izzomm ic-cwievet tal-istess anke minkejja diversi interpellazzjonijiet u differimenti f'tali rigward fi proceduri ohrajn anke quddiem dan l-Onorabbli Bord.

Illi fil-fatt l-esponenti lanqas taf fejn tinsab tirrisjedi l-intimata salv illi l-indirizz tal-appartament surreferit huwa l-ahhar indirizz residenzjali maghruf taghha.

Illi konsegwentement ghal dak kollu surreferit huwa car li l-esponenti ghandha d-dritt illi tagixxi ghall-izgumbrament effettiv tal-intimata Myriam Vella bic-cwievet flimkien mal-pussess liberu u battal tal-appartament jigu ritornati lill-esponenti.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dana l-Onorabbli Bord, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u/jew ordnijiet kollha necessarji u/jew opportuni, inkluz billi tiddikjara jekk hemm bzonn li l-esponenti ghandha d-dritt vestit li totjeni l-izgumbrament tal-intimata bis-sahha tas-sentenza surreferita u kwindi filwaqt li

(i) Tiddikjara li l-intimata Myriam Vella ma tista' tivvanta ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-proprjeta` ossija appartament fl-indirizz 23, Block C, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan stante r-ragunijiet surreferiti jew liema minnhom, inkluza t-terminazzjoni tal-istess lokazzjoni ai fini u effetti kollha tal-ligi

(ii) Tordna l-izgumbrament tal-intimata Myriam Vella mill-fond ossija appartament fl-indirizz 23, Block C, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimati minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Myriam Vella K.I 949144M datata 19 ta' April 2023 (fol 33) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza.*

2. *Illi l-attrici flimkien ma' hutha rrikonoxxew lil dawk kollha li jghixu fl-appartamenti ta' Sur Fons Street, San Giljan, meta huma applikaw u hadu l-kera u l-korrispettiv depoziat il-qorti u dan ricentement, sahansitra wara li gietipprezentata din il-kawza.*

3. *Illi hija infondata l-pretenzjoni li hemm sentenza ta' Galea li qisha taghmel stat f'kazijiet ohra. Dan huwa zbaljat fis-sistema taghha peress illi l-istess sistema taghna ma tabbraccjax il-principju tal-precedent bhalma hemm fis-sistema Ingliza. Illi l-istess rikorrenti u hutha ghamlu diversi kawzi kontra diversi nies minhabba dan il-fatt b'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawża hija konessa u miexja mal-kawża 33/07/4 NB li qeda tiġi deċiża llum ukoll.

Ra wkoll il-proċess 33/07/4 NB.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensur tal-attriċi waqt l-udjenza tat-13 ta' Gunju, 2024 (fol 98 et seq).

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri l-attriċi qed titlob l-iżgumbrament tal-intimata stante li hija ma tivvanta l-ebda titolu ta' lokazzjoni fuq l-appartament bin-numru 23, Block C, "St. Julian's Court", Triq is-Sur Fons, San Ġiljan in vista ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet (Appell 33/2007) kif ukoll għaliex l-intimata telqet mill-fond *de quo*.

Fl-2007 ġew intavolati quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili l-proċeduri "AIC Joseph Barbara *et vs* Myriam Vella" (Rikors Ġuramentat 33/2007) fejn ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimata odjerna stante li l-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq il-fond *de quo* skadiet fl-14 ta' Ġunju 2002. Fil-mori tal-kawża ġie promulgat l-Art. 12A, li kien stultifika d-dritt tagħhom li jiksbu l-iżgumbrament għaliex b'effett ta' dawk l-emendi, l-enfitewsi temporanja ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera. Għalhekk f'dawk il-proċeduri talbu l-kjamata in kawża tal-Avukat Ġenerali u li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tikkonverti ruħha f'Sede Kostituzzjonali sabiex teżamina u tiddetermina l-kwistjoni kostituzzjonali li tqajmet minħabba l-promulgar tal-Art. 12A. Permezz ta' sentenza tat-

30 ta' Mejju 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li l-Art. 12A jikser id-drittijiet tas-sidien u ordnat l-iżgumbrament tal-intimata.

Minn din is-sentenza ġie ntavolat appell u fil-mori tiegħu daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018 li issa kien jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Is-sub-artikolu (11) ta' dan l-artikolu kien jipprovdi li t-test tal-mezzi kien obbligatorju wkoll *"…fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta'abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018…"*. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

In vista tad-dħul fis-seħħ tal-Art. 12B(11), il-Qorti tal-Appell, fil-proċeduri 33/07, filwaqt li kkonfermat li l-Art. 12A tal-Kap. 158 jikser il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u kwindi għandu jkun bla effett bejn il-partijiet, ħassret l-iżgumbrament tal-konvenuta Myriam Vella u dan bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollhom il-partijiet taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 u l-atti ntbagħtu lill-Bord sabiex jiddetermina jekk il-konvenuta Vella għandhiex titolu taħt l-art. 12B u, jekk iva, taħt liema kondizzjonijiet.

Qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri, permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, fit-28 ta' Mejju 2021, l-Art. 12B tal-Kap. 158 ġie sostitwit u s-sub-artikolu (11) ġie abolit u ma baqax aktar fis-seħħ.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fil-kawża fl-ismijiet "AIC Joseph Barbara *et vs* Myriam Vella" (Rikors Nru 33/2007/4NB) mgħotija llum stess li permezz tagħha dan il-Bord iddeċieda li l-intimata ma tgawdix minn titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 kif promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018 fir-rigward tal-fond bin-numru 23, Block C, "St. Julians Court" fi Triq is-Sur Fons, San Ġiljan. Kif ġie mfisser f'dik is-sentenza il-Bord illimita ruħu għall-kweżit speċifiku mibgħut lilu mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fis-sens li l-att ġew trasferiti lill-Bord sabiex jiġi deċiż jekk l-intimata għandhiex titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 u għalhekk filwaqt li sab li l-intimata ma ma tgawdix minn titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 ma ordnax l-iżgumbrament tal-intimata f'dawk il-proċeduri iżda ser jgħamel dan f'dawn il-proċeduri li għandhom bħala waħda mit-talbiet l-iżgumbrament tal-intimata.

La darba l-intimata ser tiġi ordnata tiżgombra mill-fond *de quo* għaliex m'għandhiex titolu, l-Bord ma jqisx li għandu jinoltra ruħu fuq it-tieni binarju li għalih qiegħed jintalab l-iżgumbrament u ċjoe li hija telqet mill-fond imma għadha iżżomm iċ-ċwievet.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mill-kawża billi prevja li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, jilqa' t-talbiet attriċi u jiddikjara li l-intimata Myriam Vella ma tista' tivvanta ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-proprjeta' ossia l-appartament bl-indirizz 23, Block C, "St. Julians Court" fi Triq is-Sur Fons, San Ġiljan stante r-raġunijiet imfissra fis-sentenza "AIC Joseph Barbara *et vs* Myriam Vella" (Rikors Nru 33/07/4) mogħtija minn dan il-Bord illum stess u għaldaqstant jordna lill-intimata tiżgombra mill-fond *de quo* fi żmien perentorju ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimata Myriam Vella.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024