BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 392/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Antoinette Schembri (K.I. 106675M), Stephanie Schembri (K.I. 337278M), u Nazzarena sive Rena Schembri (K.I. 363850M)

vs

Martin Baron (K.I. 234859M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fis-16 ta' Settembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond kummerċjali bl-indirizz 407, Żabbar Road, Fgura.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi r-rikorrenti Antoinette u Stephanie Schembri akkwistaw kwart sehem ta' din il- propjeta' kull wieħed wara l-mewt ta' missierhom Anthony Schembri (K.I. numru 506246M) li ġie nieqes fil-15 ta' Jannar 2021, liema dikjarazzjoni causa mortis qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala* ***Dok. 1.***

3. *Illi Anthony Schembri u r-rikorrenti martu (illum isseparati) Nazzarena sive Rena Schembri, kienu akkwistaw din il-propjeta' permezz tal-att datat it-tlettax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (13/09/1979), ppublikat min-Nutar Pubbliku George Cassar, liema att qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala* **Dok. 2**.

4. *Illi kif jidher mill-att ta' separazzjoni bejn Anthony Schembri u r-rikorrenti Nazzarena sive Rena Schembri, datat it-2 ta' Frar 2005 (anness u mmarkat bħala* **Dok. 3***), il-konjuġi Schembri kienu baqgħu ko-propjetarji ta' dan il-fond, f'isthma indaqs u indivizi bejniethom.*

5. *Illi llum -il ġurnata u ċioe wara l-mewt ta' Anthony Schembri, Nazzarena sive Rena Schembri, hija ko-proprjetarja b'nofs sehem tal-propjeta' in kwistjoni flimkien ma' uliedha Antoinette u Stephanie Schembri, li wirtu n-nofs sehem ta' missierhom bejniethom.*

6. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti huma s-sidien ta' din il-propjeta' f'istmha mhux indaqs u indiviżi.*

7. *Illi permezz ta' skrittura privata datata it-3 ta' Jannar 1986 (li qed tiġi annessa u mmarkata bħala* **Dok. 4***) dan il-fond kummerċjali kien oriġinarjament ġie mikri lil Mary Borg u Joseph Borg.*

8. *Illi sussegwentement, l-inkwilini konjuġi Borġ, ai termini tal-klawżola numru 5 tal-iskrittura surreferita, kienu ittrasferixxew it-titlu ta' kera kummerċjali tagħhom lill-intimat. B'dan magħdud, l-intimat ilu jokkupa l-fond in kwistjoni mill-10 ta' Awwissu tal-1994.*

9. *Illi ġialadarba din il-kirja oriġinat qabel l-1 ta' Ġunju 1995, l-intimat kien igawdi mill-protezzjoni legali mogħtija lilu mill-Istat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u sussegwentement tal-Att X tal-2009.*

10. *Illi permezz ta' deċiżjoni tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) datata l-14 ta' Ġunju 2024 fl-ismijiet Antoinette Schembri et. vs. Martin Baron et. (Rikors Kostituzzjonali Numru 578/2021 LM), ġie deċiż:* ***" … li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [il-Kap. 69] matul is-snin, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Martin Baron rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, b'tali mod li qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319)."***

11. *Illi għalhekk, u in linea mas-sentenza (mhux appellata) surreferita, l-intimat m'għandu l-ebda jedd li jkompli jistrieħ fuq il-protezzjoni legali li tawh id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ġialadarba dawn ġew meqjusa li jivjolaw id-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, u għaldaqstant huma nulla u mingħajr effett ai termini tal-Artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni Ewropea.*

12. *Illi fi kliem ieħor, l-okkupazzjoni tal-intimat, għal kull ġurnata li tgħaddi wara li din is-sentenza saret res judicata, hija waħda klandestina hekk kif l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li kienu qegħdin jagħtuh dritt ta' rilokazzjoni rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri qabel it-tali sentenza.*

13. *Illi f'dan ir-rigward, l-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza tal-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera (mhux appellata), datata l-25 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet Anthony Debono et. Vs. Stefan Mifsud et. (Rikors Numru 196/2020) li permezz tagħha ġie spjegat li:*

"…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 sal-lum mis-sentenzi mogħtija f'Sede Kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottatata 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 iddikjarazzjonijiet 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 millQorti t'Għawdex Ġurisdizzjoni Superjuri fit-2 ta' Ottubru 2008)."

14. *Illi l-intimat ġie interpellat diversi drabi sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni mingħajr il-ħtieġa ta' dawn il-proċeduri, iżda huwa għażel li jibqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

15. *Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment, liema fatti qegħdin jiġi wkoll kkonfermati permezz tal-affidavit ġuramentat ta' Antoinette Schembri (li qed jiġi anness u mmarkat bħala* **Dok. 5***).*

16. *Illi fil-fehma tal-esponenti jeżistu l-elementi meħtieġa ai termini tal-Artikoli 16A et. seq. tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegħ, billi fil-fehma ta' l-istess rikorrenti, l-intimat m'ghandu l-ebda difiża xi jġib kontra t-talbiet tal-esponenti.*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joġogħbha :

1. *Taqta' u tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artikoli 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Tiddikjara li għar-raġunijiet suesposti, l-intimat Martin Baron qiegħed klandestinament u mingħajr jedd jokkupa l-fond bl-indirizz 407, Żabbar Road, Fgura, li jappartjeni lill-esponenti, ġialadarba huwa m'għandux iktar id-dritt li jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni legali li tawh id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk introdotti permezz tal-Att X tal-2009, li llum ġew iddikjarati li jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti u li għalhekk huma nulli u bla effett.*

3. *Tordna l-iżgumbrament tal-intimat Martin Baron mill-fond bl-indirizz 407, Żabbar Road, Fgura mingħajr dewmien.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Settembru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum[3], fejn l-intimat ressaq nota li biha ammetta t-talbiet kif dedotti[4].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif diġa ġie senjalat hawn fuq, l-intimat għażel li jammetti t-talba[5]. Huwa indubitat li ammissjoni bħal din hija aktar qawwija minn kull prova oħra għaliex "*confessio est probatio probatissima*"[6]. Għalhekk, f'każ fejn din isseħħ, idejn il-

---

[2] A fol 29 tal-proċess.
[3] Verbal jinsab a fol 33 tal-proċess.
[4] A fol 34 tal-proċess.
[5] Rilevanti għalhekk dak li jrid l-artikolu 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[6] *La confessione é la superprova.* – Brocardo 940 *bis* – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 101.

Bord ikunu marbuta u jkun jista' biss jilqa' t-talba. Jiġi wkoll mfakkar li meta sseħħ ammissjoni, ġudikant għandu jgħaddi sabiex jilqá dak mitlub iżda mhux li jiddikjara l-mertu tal-proċediment eżawrit[7].

Illi din l-ammissjoni saret mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond enumerat erba' mija u sebgħa (407), Żabbar Road, Fgura u dan fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza[8].

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[7] *Vide* f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima vs Alfred Attard *et*,** (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima et,** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021.

[8] Sal-24 ta' Jannar 2025.