Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 41/2017/1

Robert Galea

Vs

Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado

25 ta' Frar, 2019.

1. B'sentenza tal-24 ta' Settembru, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-attur u kkundanna lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-fond 38, Triq Don Rua, Sliema li kienet tikri minghandu bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Permezz ta' rikors prezentat fid-29 ta' Marzu, 2017 l-attur kien fost'affarijiet ohra talab li l-konvenuti jkunu zgumbrati minn gewwa l-imsemmi fond ghaliex b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (Rikors 50/2015) tas-7 ta' Frar, 2017 il-qorti kienet iddecidiet li, *"…. l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqghu joqghodu fil-post meritu tal-kawza"*. It-talbiet numru tnejn (2) u tlieta (3) li huma rilevanti ghall-finijiet ta' dan l-appell, jaqraw:

> *"2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema stante illi l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 saret ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deciza finalment fis-7 ta' Frar, 2017 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et.*
>
> *3.Jikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-fond imsemmi 38, Triq Don Rua, Sliema fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistghux jibqghu jistriehu fuq kirja datata 6 ta' Marzu 2009 li saret skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta"*.

2. Permezz ta' rikors prezentat fl-1 ta' Ottubru, 2018 il-konvenuta appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

i. Il-Bord naqas milli japplika l-ligi kif emendata fis-sehh sa mill-10 ta' April, 2018;
ii. Il-Bord iddecieda ultra vires billi qies l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet ma kellhiex effett;
iii. Il-Bord interpreta b'mod zbaljat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

3. Fid-9 ta' Ottubru, 2018 l-attur wiegeb u ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

4. Il-fatti principali huma li:

i. B'kuntratt tan-nutar Alex Sciberras Trigona tas-16 ta' Settembru, 1976, l-attur ta lill-konvenuti b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' 17 il-sena b'sehh mill-1 ta' Dicembru ta' dik is-sena.

ii. F'Lulju tal-1979 saru emendi fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

iii. Fit-8 ta' Jannar, 1994 l-attur u l-konvenuti ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni ghall-perjodu ta' 15 il-sena b'sehh mill-1 ta' Dicembru, 1993. Il-partijiet ftehmu li l-kirja tizdied skont kienet l-aktar tippermetti l-ligi, meqjus l-indici tal-inflazzjoni li jaghmel mill-istess. Fl-iskrittura ddikjaraw: *"The said emphyteutical concession ended on the 30th November 1993.* ***By means of Act XXIII of 1979 the lessees are entitled to occupy the premises under a title of lease once they are ordinarily resident in the premises and are citizens of Malta and this under the following terms and conditions*** *…….".*

iv. Permezz ta' skrittura tas-6 ta' Marzu, 2009 il-partijiet regghu kkonkludew skrittura ta' lokazzjoni u ghamlu l-istess dikjarazzjoni. Inoltre, fi klawzola 2 qalu: *"2. For a period of fifteen years commencing*

on 1st December 2008, renewable in terms of law, and this in accordance with Act XXIII of 1979".

v. B'sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li l-konvenuti ma jistghu jistriehu iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex ikomplu jirrisjedu fil-fond oggett tal-kawza.

vi. Ma sarx appell mis-sentenza.

5. Il-konvenuta ghamlet riferenza ghall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li dahal fis-sehh fl-10 ta' April, 2018 u argumentat li ma setghetx tigi zgumbrata mill-fond ghaliex il-Bord kellu japplika dik id-disposizzjoni billi fl-ewwel lok isir it-test tal-mezzi.

6. Fis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-qorti ghamlitha cara (ara parti dispozittiva) li l-konvenuta ma tistax tkompli tistrieh fuq l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex tibqa' tirrisjedi fil-fond meritu tal-kawza.

7. Hu fatt li fis-sentenza l-Prim'Awla ma qalitx li l-iskrittura ta' lokazzjoni m'ghadhiex torbot tant hu hekk li qalet:

> *"Illi kif inghad aktar qabel, ladarba fil-kaz tal-lum hemm kirja li ghadha fis-sehh fiz-zmien 'konvenzjonali' taghha, il-kwistjoni tat-tnehhija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b'dak il-kuntratt u minghajr, il-jeddijiet pattwiti taghhom ikunu ngabu fix-xejn.* ***Jixraq li l-kwistjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt jitqies ghalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta****;*
>
> *Illi ghalhekk, ghall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrent".*

8. Kien ghalhekk li l-Prim'Awla llimitat ruhha biss biex tghid li l-konjugi Ganado ma jistghux jistriehu fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex ikomplu jokkupaw il-fond. Ghalkemm l-attur talab lil dik il-qorti biex tordna l-izgumbrament (ara

tielet talba tar-rikors kostituzzjonali prezentat fit-28 ta' Mejju, 2015), dak ir-rimedju ma nghatax.

9. Hu minnu li l-kontendenti kienu ffirmaw l-iskrittura tat-8 ta' Jannar, 1994 pero' dak il-kuntratt sar minhabba li l-konjugi Ganado kellhom, b'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'lokazzjoni. Dan wara kollox kif gie espressament dikjarat fl-istess skrittura. Ghalhekk dik l-iskrittura ma tistax tinqara b'mod separat mill-artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-kirja tat-8 ta' Jannar, 1994 saret proprju minhabba l-jedd tal-konjugi Ganado li jkomplu jghixu fil-fond bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Ligi li saret riferenza ghaliha fl-iskrittura. Hekk per ezempju klawzola 2 tal-iskrittura taqra:

> *"(2) The lease is for a period of fifteen years from the 1st December 1993, renewable in terms of law, which* ***rent is to be increased on the sixteenth year of the lease according to the rate of inflation index however never exceeding double the rent and this in accordance with Act XXIII of 1979****".*

10. Inoltre, l-kera lanqas taqbez id-doppju tac-cens li kien qieghed jithallas meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika.

11. L-istess ragunament li sar fiz-zewg paragrafi precedenti japplika ghall-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2009. In vista ta' dan ir-ragunament il-qorti ma tarax kif tista' tinzamm fis-sehh il-kirja regolata minn dik l-iskrittura. Il-konvenuta m'ghamlitx argumenti li jistghu jikkonvincu mod iehor lil din il-qorti.

12. Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 gie ntrodott l-artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkoncerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbazi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddahhlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghatat effett retroattiv ghall-10 ta' April, 2018. Ligi li ghaldaqstant dahlet fis-sehh qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iggib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qieghed jinghad hekk ghaliex b'dik id-disposizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliz *'has lapsed'*) b'effett tas-sentenza ta' xi wahda mill-imsemmija qrati, is-sid ma

jistax jipprocedi ghall-izgumbrament tal-okkupant minghajr qabel ma jsegwi l-procedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

13. Il-konvenuta fil-mori tal-ahhar tad-differiment ma talbitx lill-Bord li jissospendi l-ghoti tas-sentenza sabiex issir diskussjoni fuq l-imsemmija emenda, cjoe' jekk l-artikolu 12B japplikax ghall-kaz in ezami mehud in konsiderazzjoni dak li jinghad f'subinciz (11). Kien biss fir-rikors tal-appell li rreferiet ghalih.

14. Skont subinciz (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158:

> *"(11) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A* ***tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti*** *msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-valur tal-proprjeta u l-ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu"*.

15. Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'ghandux diskrezzjoni fl-applikazzjoni taghha.

16. Wiehed jista' jargumenta li bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-kirja kienet ghadha ma skaditx minhabba dik il-parti tas-sentenza tal-Prim'Awla citata f'paragrafu 7 tas-sentenza tal-lum, u hekk jidher li hu. Fil-fatt il-Prim'Awla ghamlitha cara li m'hijiex tippronunzja ruhha dwar il-kwistjoni, *"tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt"* li qalet li ghandhom jitqiesu *"mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta"*. Madankollu id-dikjarazzjoni tal-Bord li l-konvenuta ma tistax tkompli tistrieh fuq l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2007 hi bazata fuq il-fatt li l-Prim'Awla ddecidiet li l-konjugi Ganado ma jistghux jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Sentenza li ddikjarat li l-attur kien garrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghat-tgawdija ta' hwejgu minhabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u li l-konsegwenza taghha kienet is-sentenza tal-Bord. Minghajr is-sentenza tal-Prim'Awla tas-7 ta' Frar, 2017 il-Bord qatt ma kien ser jiddeciedi bil-mod li ghamel. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord li:

> *"L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bhala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja"*.

Dan apparti li m'hemmx logika li jsir xi argument li l-artikolu 12B ma japplikax ghaliex il-kirja ma skaditx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla. Jekk il-legislatur ried li jaghti protezzjoni lill-inkwilin li ghandu sentenza kontrih li l-kirja skadiet, ahseb u ara kemm irid ikompli jipprotegi lil min ghad m'ghandux sentenza kontrih f'dak is-sens. **Fic-cirkostanzi tiddeciedi li artikolu 12B japplika ghall-kaz in ezami.**

17. Il-konvenuta ghadha sal-gurnata tal-lum tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha. Hu car li minhabba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 il-konvenuta ma tistax tigi zgumbrata jekk qabel ma ssirx il-procedura kontemplata fl-artikolu 12B.

18. Fit-twegiba l-attur argumenta:

> *"Illi r-riferenza ghall-Att XXVII tal-2018 ossija l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni peress li* ***l-kirja li l-appellanta tippretendi li talvolta seta' kellha giet terminata bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, sede kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017 u cioe' minn dik il-gurnata stess gialadarba ma giex intavolat appell mill-istess sentenza u konsegwentement tifforma stat bejn il-partijiet****.*
>
> *Illi l-kwistjoni jekk l-appellanta tistax tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta illum hija res judicata u ghalhekk ma tistax tibqa' tippretendi li tgawdi mil-lokazzjoni li hija bla effett"*.

19. Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-ragunament meta tqies:

i. Subinciz (11) tal-artikolu 12B jaghmilha cara li japplika fejn il-kirja tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti *"msejsa fuq in-nuqqas ta' proprozjonalita bejn il-valur tal-proprjeta u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera"*. Dak hu proprju li wassal lill-Prim'Awla biex tiddeciedi bil-mod li ddecidiet (ara pagni 24 u 25 tas-sentenza). Jekk kif qieghed jippretendi l-attur il-kirja li kellhom Ganado giet terminata bis-

sahha tas-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017[1], l-artikolu 12B japplika. F'dan ir-rigward subinciz (11) hu car.

ii. B'introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax jintalab zgumbrament tal-okkupant jekk qabel ma ssirx il-procedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

20. Wiehed jista' jkollu rizervi ghall-artikolu 12B minhabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti taghha kostituzzjonali jew sahansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Ligi li l-qorti tasal biex tghid li gabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jiehu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex bizzejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta. Ligi li ser isservi biex tohloq iktar frustrazzjoni lil sidien bhall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta u ghalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun ***'bla effett'***, qed isib ma' wiccu *hurdle* iehor li tpoggielu mil-legislatur u li jipprivah milli jiehu lura l-pussess ta' hwejgu minghand l-inkwilin. Pero' dik hi materja li din il-qorti m'ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi dwarha, kif lanqas ma tista' *ex officio* tordna riferenza kostituzzjonali.

21. Ghalkemm il-qorti ser tvarja s-sentenza, m'hijiex ser tichad it-tieni u tielet talba tar-rikors promotur in kwantu hi tal-fehma li l-attur ghandu jkollu l-opportunita' li jiddeciedi l-pass li ghandu jiehu. Dan mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi specjali li sab ruhu fihom fl-ahhar stadju tal-kawza bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158.

[1] Tezi li din il-qorti ma taqbilx maghha meqjus dak li nghad f'paragrafu 7 ta' din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq tilqa' l-ewwel aggravju tal-appell u tvarja s-sentenza tal-Bord fis-sens li thassar dik il-parti tas-sentenza li laqat it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur, fosthom l-ordni ta' zgumbrament mill-fond 38, Triq Don Rua, Sliema. Ghall-kumplament is-sentenza tibqa' kif inhi.

Spejjez tal-appell jibqghu bla taxxa minhabba n-natura tal-punt legali deciz b'din is-sentenza.

Tibghat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex l-attur jirregola ruhu dwar il-mod kif irid jipprocedi.

Anthony Ellul.