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

Illum 17 ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 72/21

Noelle Azzopardi u Maryanne Darmanin

Vs

Teresa sive Tessie Azzopardi

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fil-25 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:
"

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 58 ġja 77, Triq is-Sur, L-Isla li huma akkwistaw mingħand nannuha u żewġha Emanuel Darmanin u dan skont kif jirriżulta mill-kuntratt causa mortis datat fil-25 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Gertrude Farrugia Wismayer li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A u b'kuntratt causa mortis tas-7 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Gertrude Farrugia Wismayer hawn anness u mmarkat bħala Dokument D.*

2. *Illi l-mejta Maria Carmela Micallef, omm ir-rikorrenti Noelle Azzopardi, mietet fis-17 ta' Ottubru 2007 skont Dokument E hawn anness, u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-unika bintha b'testment tas-16 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument F.*

3. *Illi l-mejta Maria Carmela sive Marilyn Micallef, omm ir-rikorrenti Noelle Micallef, kienet wirtet il-fond imsemmi mingħand il-mejjet missierha Emanuel Darmanin li b'testment tiegħu unica charta mal-attriċi Mary Anne Darmanin datat 16 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B, ħallew biex jirtu l-fond 58 ġja 77, Triq is-Sur, L-Isla, lill-imsemmija Maria Carmela Micallef u soġġett għall-usufrutt ta' martu r-rikorrenti Maryanne Darmanin.*

4. *Illi għalhekk il-proprjetà in kwistjoni llum hija kollha proprjetà ta' Noelle Micallef soġġetta għall-użufrutt ta' Maryanne Darmanin, u dan kif jirriżulta mid-dokumenti hawn annessi.*

5. *Illi din il-proprjetà ġiet rekwiżizzjonata mill-Housing Secretary, b'rekwiżizzjoni numru 42220/79 u dan fl-10 ta' Lulju 1979, biex ingħatat lil Bastjan Azzopardi, u cioè missier ir-ragel tal-intimata Theresa Azzopardi, mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien b'kera irriżorja ta' Lm15 u li bl-Att X tal-2009 il-kera saret €185 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem u mill-1 ta' Jannar 2019 il-kera saret €209.*

6. *Illi fis-6 ta' Novembru 1995 ħarget l-ordni ta' derekwiżizzjoni tal-istess fond kif jirriżulta mid-Dokument C li qed jiġi hawn anness, però l-intimat Teresa sive Tessie Azzopardi baqgħet tirrisjedi fl-istess fond u llum qiegħda tħallas €209 fis-sena li huwa l-minimu stabbilit mil-liġi ai termini tal-Att X tal-2009.*

7. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ġiet affaċċjata b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħha a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

8. *Illi kawża ta' din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni r-rikorrenti kellhom jaċċettaw lill-intimata Teresa sive Tessie Azzopardi bħala inkwilina tagħhom kif l-istess kienu mġiegħla jagħmlu n-nanna tagħha Maryanne Darmanin kif ukoll ommha Maria Carmela Micallef meta kienet għadha ħajja.*

9. *Illi huma bdew jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni kif impost fuqhom mil-Liġi, u issa waqfu jagħmlu dan.*

10. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond ai termini tal-Att X tal-2009.*

11. *Illi r-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-**Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 144/2019 JZM fl-ismijiet AZZOPARDI NOELLE ET vs AWTORITÀ TAD-DJAR ET, li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fil-25 ta' Frar 2021**, u li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument G**" fejn il-Qorti ddikjarat illi li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni għat-tgawdija tal-jeddijiet tagħhom fir-rigward tal-fond 58 ġja 77, Triq is-Sur, L-Isla, hekk kif dawn il-jeddijiet huma mħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.*

12. *Illi bis-sentenza surreferita in Prim' Istanza (Sede Kostituzzjonali), ġie deċiż illi l-Qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni hawn fuq referita, l-intimata Teresa Sive Tessie Azzopardi (K.I. 0055440G) ġiet ordnata biex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha mill-imsemmija ordni ta' rekwiżizzjoni u liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, liema liġi u ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

13. *Illi konsegwentement, kwalsiasi kirja li kienet eżistenti favur Teresa Sive Tessie Azzopardi (K.I. 0055440G) abbażi tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq imsemmija, hija nulla u bla effett b'konsegwenza tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet premessi, deċiża fil-25 ta' Frar 2021, u għalhekk ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taħt liġi li ġiet dikjarata li tivvjola l-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Konvenzjoni Ewropea hija nulla u bla effett.*

14. *Illi konsegwentement l-intimata Teresa Sive Tessie Azzopardi (K.I. 0055440G) ma tistax tibqa' tgawdi mil-lokazzjoni sfurzata fuq is-sidien rikorrenti bl-ordni ta' rekwiżizzjoni surreferita, għax din il-lokazzjoni kif ġiet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif ġie deċiż fis-sentenza surreferita.*

15. *Illi għalhekk l-okkupazzjoni tal-intimata Azzopardi u tal-Awtorità tad-Djar kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leżiva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taħt liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.*

16. *Illi ġjaladarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, ifisser illi l-intimata ma tistax tibqa' in okkupazzjoni għax it-titolu tal-kirja tagħha ġie terminat ex lege.*

17. *Illi għalhekk l-intimata m'għandhiex dritt tibqa' in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza surreferita l-Qorti ddikjarat li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond taħt l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq imsemmija li ġiet dikjarata leżiva in konfront tal-istess sidien rikorrenti, biex b'hekk l-intimata Teresa Sive Tessie Azzopardi (K.I. 0055440G) mhux qed tokkupa il-fond taħt l-ebda titolu ta' kera.*

18. *Illi l-intimata wara s-sentenza surreferita m'għandiex difiża x'tagħti kontra t-talba tar-rikorrenti għax l-ordni ta' rekwiżizzjoni illi abbażi tagħha kienet tokkupa l-fond ġiet dikjarata anti-kostituzzjonali u b'hekk hija bla effett.*

19. *Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Noelle Azzopardi tikkonferma dan bil-ġurament tagħha.*

20. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża biex jiġi dikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond* ***58 ġja 77, Triq is-Sur, L-Isla****, u biex konsegwentement jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni ġjaladarba t-titolu ġie terminat ex lege, stante li tali kirja u ordni ta' rekwiżizzjoni ġew misjuba li jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimata Azzopardi ma tistax tibqa' tistrieħ fuq d-din it-tali kirja li hija abbużiva u llegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali tar-rikorrenti.*

Għaldaqstant*, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li*

tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Teresa Sive Tessie Azzopardi (K.I. 0055440G) ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond 58 ġja 77, Triq is-Sur, L-Isla, proprjetà tar-rikorrenti stante illi l-kirja konsegwenzjali għall-ordni ta' rekwizizzjoni 42220/79 u tas-sentenza rikors numru 144/2019 JZM fl-ismijiet AZZOPARDI NOELLE ET vs AWTORITÀ TAD-DJAR ET, li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fil-25 ta' Frar 2021 fl-ismijiet premessi, ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġjaladarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi stante li tali lokazzjoni emanenti mill-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq referita, tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.*

II. *Jikkundanna lill-intimata Teresa Sive Tessie Azzopardi (K.I. 0055440G) tiżgombra mill-fond 58 ġja 77, Triq is-Sur, L-Isla, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord."*

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Noelle Azzopardi a fol. 8 tal-proċess;

Ra illi fis-seduta tal-lum deher iben l-intimata fejn talab li l-intimata tikkontesta dawn il-proċeduri peress li għandha difiża x'tagħti;

Ra n-Nota ppreżentata mill-intimata fit-2 ta' Ġunju 2021;

Wara li sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet, qies li l-intimata ma ppruvatx fuq bażi *prima facie* li għandha eċċezzjonijiet validi x'tagħti u għaldaqstant il-Bord ċaħad it-talba tagħha biex tikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li in vista li din hija proċedura sommarja, il-Bord kellu jgħaddi għas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 58 ġja 77, Triq is-Sur l-Isla versu l-kera ta' €209 fis-sena.

Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja *de quo* r-rikorrenti pproċedew b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Noelle Azzopardi et vs l-Awtorità tad-Djar et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Frar 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie dikjarat illi r-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Ġie deċiż ukoll is-segwenti, u *cioè*:

"tiddikjara u tiddeciedi li l-intimata Teresa sive Tessie Azzopardi ma tistax tibqa' toqgħod fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni."

Madankollu, l-istess Qorti ċaħdet it-talba tar-rikorrenti sabiex tittermina l-kirja u tiżgombra lill-intimata mill-fond *de quo*.

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew quddiem dan il-Bord.

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, u għalkemm id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett.

Illi dan il-Bord huwa konxju 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 (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza 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.

Illi dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju *entro* liema l-intimata għandha tiżgombra mill-fond *de quo*. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni. Madankollu l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimata, li għandha ċertu età, tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond *de quo* fi żmien disgħin (90) ġurnata.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jxolji u jittermina l-kirja *de quo*, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna l-fond 58 ġja 77, Triq is-Sur, l-Isla bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur