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

Illum 17 ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 115/21

Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha

Vs

Carmen Vella

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fl-10 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *"Illi l-esponenti Anthony Zammit huwa proprjetarju tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà illi ppervjena lilu b'titolu ta' prelegat imħolli lilu fl-aħħar testment illi għamel missieru Carmelo Zammit nhar l-14 ta' Marzu, 1994 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument AZ1", liema fond ġie dikjarat permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar il-11 ta' Settembru, 1996 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument AZ2" u wara kien ġie ppubblikat att ta' immissjoni fil-pussess ta' nhar it-3 ta' Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument AZ3" u wara kien sar att ta' dikjarazzjoni u ratifika ta' nhar it-3 ta' Frar, 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument AZ4";*

2. *Illi l-esponenti Mary Louise Zammit hija miżżewġa lill-esponenti Anthony Zammit u bejniethom hemm viġenti r-reġim matrimonjali tal-komunjoni tal-akkwisti;*

3. *Illi tali fond huwa mikri lill-intimata Carmen Vella u ilu hekk mikri għal aktar minn ħamsin (50) sena u allura sa minn qabel is-sena 1995;*

4. *Illi b'riżultat tal-operat tal-liġi llum il-kera hija fl-ammont ta' mitejn u disa' Euro (€209) fis-sena;*

5. *Illi l-esponenti kien obbligat bil-liġi illi jġedded il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap., u għalhekk huwa la kien jista' jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu u lanqas kellu aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilu;*

6. *Illi inoltre l-kera kienet iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;*

7. *Illi għal dawn u għal raġunijiet oħra l-esponenti ppreżentaw rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-15 ta' Novembru, 2019 bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet "Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella" permezz ta' liema l-esponenti talbu dan illi ġej:*

   Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

   (i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

   (ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

   (iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana nkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Carmen Vella ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta'

l-intimata Carmen Vella mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilina u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

8. *Illi b'sentenza mogħtija nhar il-15 ta' April, 2021 l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet, fost affarijiet oħra, illi tiddikjara illi l-intimata Carmen Vella ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;*

9. *Illi din is-sentenza, illi kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument AZ5", ma ġietx appellata la mill-Avukat tal-Istat u lanqas mill-intimata Carmen Vella u billi issa għadda t-terminu tal-appell għaddiet in ġudikat;*

10. *Illi għalhekk l-intimata Carmen Vella m'għandhiex dritt tibqa' in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza rikors hawn fuq imsemmija li ġiet deċiża finalment ġie ddikjarat li hija ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;*

11. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

12. *Illi l-esponenti jafu dawn il-fatti personalment u sa fejn jafu huma, l-intimata Carmen Vella ma għandhiex difiża x'tagħti kontra t-talbiet tagħhom;*

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid l-intimata għaliex m'għandux dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. *Jiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet "Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella" nhar il-15 ta' April, 2021 l-intimata Carmen Vella ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà;*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet "Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella" nhar il-15 ta' April, 2021 l-intimata Carmen Vella ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u jiddikjara u jordna wkoll it-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja illi qabel kellha l-intimata Carmen Vella;*

4. *Jawtorizza lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u konsegwentament jordna l-iżgumbrament tal-intimata Carmen Vella mill-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u dana entru terminu qasir u perentorju illi jiġi lilha prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi."*

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Anthony Zammit a fol. 6 tal-proċess;

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fl-10 ta' Ġunju 2021;

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

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 40, Triq San Luqa, Gwardamangia versu l-kera ta' mitejn u disa' ewro (€209) fis-sena.

Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja *de quo* r-rikorrenti pproċedew b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April 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 Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Ġie deċiż ukoll is-segwenti, u *cioè*:

"illi l-intimata Carmen Vella ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili."

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew quddiem dan il-Bord għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo*.

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 wkoll 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 konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju *entro* liema l-intimata għandha tiżgumbra mill-fond *de quo*. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni. Madankollu, il-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 jiddikjara li l-kirja *de quo* qiegħda tiġi xolta u terminata, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tar-raba' talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna l-fond numru 40, "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu, 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