BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 231/2020

Lilian Martinelli (K.I. 0658132M); Michael Santucci (K.I. 0390860M); Bernardette Grech (K.I. 0162049M); Margaret Santucci (K.I. 0488165M); Marie Louise Grech Santucci; (K.I. 0093152M); Tabib Dottor Anthony Pisani (K.I. 195459M); Catherine sive Kate Axiaq (K.I. 672152M); Andrew James Pisani (K.I. 266880M); Denise Vella (K.I. 112576M); u Lisa Kate Fenech (K.I. 233296M)

vs

Naxxar Lions Football Club

Illum, l-04 ta' Gunju 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 10/11 (gja 47/48), Pjazza Vittorja, Naxxar, liberu u frank, li ilu mikri ghal dawn l-ahhar 75 sena lin-Naxxar Lions Football Club bhala l-kazin tal-istess Club, u dan skond skrittura tat-18 ta’ Frar 1945, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarakta bhala “<u>Dokument A</u>”, ffirmata bejn l-antekawza tar-rikorrenti ossia Anthony Ciappara u certu J. Spiteri, fil-vesti tieghu ta’ Segretarju tan-Naxxar Lions F.C., versu l-kera annwali ta’ £30.00c fis-sena.

2. Illi tul dan iz-zmien kollu, r-rikorrenti kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat tul iz-zmien u ligijiet vigenti.

3. Illi skont il-L.S.16.13, il-kera fit-28 ta’ Frar 2014 żdiedet b’rata fissa ta’ 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk kompliet tiġi miżjuda sas-sena 2016, bir-rata ta’ 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti, u mit-28 ta’ Frar 2016 bdiet tiżdied b’rata fissa ta’ 5% fis-sena miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016, u kompliet hekk tiżdied bir-rata ta’ 5% fis-sena biex fit-28 ta’ Frar 2019 saret €107.69c fis-sena, b’dan illi tali żidiet għandhom jibqgħu hekk jsiru kull sena bir-rata fissa ta ’5% sal-31 ta’ Diċembru 2023, u wara dan il-perijodu l-kera tibqa’ tiżdied kull sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni, li jfisser illi l-kera annwali matul il-perkors ta’ 74 sena ossia mill-1945 sal-2019 żdiedet biss b’ €37.80c.

4. Illi permezz tal-Att Nru. X tal-2009, il-Ġvern ta’ Malta għamel emendi fil-Liġijiet tal-Kera; madanakollu, ma għamel ebda tibdil għal dak li jirriġwardja kirjiet ta’ każini li saru qabel l-ewwel (1) ta’ Ġunju 1995 tant illi l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’

Malta jgħid li "meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1996." Għalhekk anke wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti baqgħu privi minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħhom, oltre illi bl-imsemmija liġi u liġijiet ohra viġenti hemm normi differenti applikabbli bejn sidien ta' kazini li nkrew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk li nkrew wara l-1 ta' Ġunju 1995, kif wkoll bejn sidien ta' kazini u sidien ta' proprjetajiet residenzjali jew kummerċjali.

5. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi r-rikorrenti ma kellhom l'ebda rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Ligi.

7. Illi b'hekk, r-rikorrenti pprocedew b' kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Kostituzzjonali numru 75/2019 GM fl-ismijiet Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et, fejn ressqu l-ilment Kostituzzjonali u Konvenzjonzjonali taghhom u talbu dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamenali taghhom u r-rimedji opportuni, u b'sentenza tal-25 ta' Gunju 2020 illi kopja legali taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "<u>Dokument B</u>", il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddecidiet billi:-

'(1) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

(2) Tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta għall-perjodu bejn is-16 t’Awissu 1987 u l-10 ta’ Mejju 2019;

(3) Tilqa’ t-tieni talba billi tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, NXR 1705, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Naxxar Lions Football Club, u l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u b’hekk huma inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta’ de quo.

(4) Tilqa’ t-tielet talba billi tiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond.

(5) Tiċħad ir-raba’ talba iżda tiddikjara li n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa’ jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa’ jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

(6) Tilqa’ l-ħames talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi inter alia ma ġiex

miżmum bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas- sid u dawk tal-inkwilini.

(7) Tilqa' s-sitt talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €6,000 għal danni morali u €250,000 danni pekunjarji.

(8) Tilqa' s-seba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €256,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament'.

8. Illi l-Avukat tal-Istat interpona appell mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Ġunju 2020 li biha sabet ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tat rimedju għal dak il-ksur, bl-aggravji ta' dan it-tali appell jkunu:

i. Dwar dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali li l-ewwel talba kellha tkun miċħuda in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

ii. Il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti hu eżaġerat.

9. Illi b'sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 li kopja legali taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C", l-Qorti Kostituzzjonali laqghat l-ewwel aggravju u varjat s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li cahdet l-ewwel talba in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u cahdet it-tieni aggravju u kkonfermat s-sentenza appellata fir-rigward tal-kumplament.

10. Illi bis-sentenza surreferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tal-25 ta' Gunju 2020, u li giet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza taghha tat-23 ta' Novembru 2020, ghajr ghac-cahda tal-ewwel talbu in kwantu din kienet tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, gie deċiż illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar u illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond.

11. Illi konsegwentement m'hemmx dubju illi l-club intimat ma jistax jibqa' jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.

12. Illi l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi :-

'(2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhomjipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.'

13. Illi ghalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal-club intimat kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea,

kull ma sar taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.

14. Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser illi l-club intimat ma jistax jibqa' in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja tieghu gie terminat ex lege.

15. Illi ghalhekk l-club intimat m'ghandux dritt jibqa in okkupazzjoni tal-fond de quo stante li ai termini tas-sentenza rikors numru 75/2019 GM fl-ismijiet Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et li giet deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, il-Qorti ddikjarat iswed fuq l-abjad illi "n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar ... u illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond."

16. Illi l-club intimat ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) biex jiggustifika iz-zamma tieghu fil-fond tar-rikorrenti stante illi ai termini tal-istess sentenza fl-ismijiet fuq premessi "n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar."

17. Illi l-intimati Naxxar Lions Football Club wara s-sentenza Rikors Kostituzzjonali numru 75/2019/1 fl-ismijiet Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et li giet deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 m'għandhomx difiża

x'jagħtu kontra t-talba tar-rikorrenti ghax ma jistghux jibqghu jistriehu fuq l-kirja li saret abbazi tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan kif deciz mill-istess Qorti Kostituzzjonali.

18. Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Lilian Martinelli ghan-nom tar-rikorrenti kollha tikkonferma dan bil-ġurament taghha.

19. Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord mhux kompitu tieghu li b'xi mod jinterpreta s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ghaddiet in gudikat u li ma gietx appellata mill-club intimat u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz ssokkomba ghaliha, izda l-irwol tieghu huwa li japplika l-istess sentenza (Vide - Rikors Guramentat Numru 41/17 - Robert Galea Vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-24 ta' Settembru 2018).

20. Illi kif ingħad fil-każ 'Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et' deciz fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) "gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016).

21. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali illi l-intimati ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fond 10/11, PJAZZA VITTORJA, NAXXAR ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu taghhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati Naxxar Lions Football Club ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti .

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-club intimat Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieh fuq d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 10/11, Pjazza Vittorja, Naxxar, proprjeta' tar-rikorrenti.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Naxxar Lions Football Club ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond 10/11, Pjazza Vittorja, Naxxar, wżat minnhom bhala kazin stante illi l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba giet reza nulla u bla effett fil-ligi minhabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fil-kawza rikors numru 75/2019 GM fl-ismijiet Lilian Martinelli et vs Avukat Generali, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.

IV. Jikkundanna lill-club intimat Naxxar Lions Football Club jizgombra mill-fond 10/11, Pjazza Vittorja, Naxxar, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord."

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ulterjuri ta' danni kontra l-intimati Naxxar Lions Football Club."

Ra illi l-intimat ma pprezenta l-ebda nota ta' oggezzjonijiet ai termini tal-Artiklu 16A sabiex isostni illi ghandu difiza valida xi jressaq.

Ra illi l-intimat ma deherx quddiem il-Bord sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti minkejja li debitament notifikat.

Ra dak illi gie verbalizzat fis-seduta tal-lum mill-Avukati Difensuri tal-intimat.

Ra l-atti kollha inkluz id-dokumenti annessi mar-rikors.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar it-talba tal-giljottina.

Ra l-atti u ħa in konsiderazzjoni s-sentenzi kwotati mir-rikorrenti.

Ra l-Artiklu 16A(5)(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat[1]*, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiegħ.*

[1] Sottolinejar ta' dan il-Bord

Illi din il-frażi u cioe: "*Jekk l-intimat <u>jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat"</u>* ġiet interpretata mill-Qrati tagħna li tfisser li fi proċeduri tal-giljottina/sommarji l-obbligu prinċipali tal-intimat huwa li jidher quddiem il-Qorti u li jikkontesta t-talba.

Saħansitra fl-istess Artiklu l-liġi tipprovdi kif l-intimat jista' jikkontesta u ċioe' bil-ġurament tiegħu jew xort'oħra.

Illi għalhekk il-preżenza tal-intimat hija meħtieġa għall-kontestazzjoni tal-kawża.

Konsegwentament, mingħajr preġudizzju għas-sottomissjoni magħmula mill-Avukati difensuri tal-intimat li s-sentenza kostituzzjonali bejn il-partijiet hija bbażata fuq il-Kap. 69 mentri l-intimat għandu difiża taħt l-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta, l-Bord fiċ-ċirkostanzi fejn l-intimat huwa assenti huwa obbligat mil-liġi illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għad-dispensa tas-smiegħ.

Decide:

U konsegwentament, il-Bord qieghed (i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u (2) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u dan mill-iskadenza li jmiss, u (3) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u dan mill-iskadenza li jmiss u (4) Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti b'dana illi jordna lill-każin intimat jiżgombra mill-imsemmi fond mhux aktar tard mill-iskadenza li jmiss.

Spejjeż a karigu tal-intimat.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur