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

Illum 13 ta' Lulju 2021.

Rikors Numru 127/2021

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto

Vs

Carmela Spiteri

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat minn Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto fid-19 ta' Mejju 2021 ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

" 1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara illi hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".

2. Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Emanuel u Grace Spiteri li mietu u li ġew suċċeduti fit-titolu ta' kera minn binthom xebba l-intimata Emanuela Spiteri.

3. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqgħet togħla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum għandha kera ta' €210 fis-sena.

4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

5. Illi kif fuq ingħad l-kera li l-intimata Spiteri qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €210.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

7. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Spiteri bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' jitlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi r-rikorrenti pproċedew b' kawża quddiem il-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 51/20 GM fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto (K.I. 816157 M) vs Avukat tal-Istat u Carmela Spiteri (K.I. 579749M) li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fid-29 ta' April 2021, u li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B fejn il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat illi fil-konfront tar-rikorrenti l-

operazzjonijiet tal-Ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Spiteri, b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

12. Illi bis-sentenza surreferita in Prim' Istanza (Sede Kostituzzjonali), l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha mill-imsemmija disposizzjonijiet speċjali tal-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, liema liġi ġiet dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.

13. Illi konsegwentement, kwalsiasi kirja li kienet eżistenti bejn ir-rikorrenti u l-intimata hija nulla u bla effett b'konsegwenza tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet premessi, deċiża fid-29 ta' April 2021, u għalhekk ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma 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 ma tistax tibqa' tgawdi mill-lokazzjoni sfurzata fuq is-sidt rikorrenti, għax din il-lokazzjoni kif ġie deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif ġie deċiż fis-sentenza surreferita, u li minnha ma ser l-ebda appell, biex b'hekk l-intimata ssokkombiet għal tali ġudizzju.

15. Illi għalhekk l-okkupazzjoni tal-intimata 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, kull ma sar taħt liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.

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

17. Illi l-intimata wara s-sentenza surreferita m'għandhiex difiża x'tagħti kontra t-talba tar-rikorrenti għax il-liġi illi abbażi tagħha kienet tokkupa l-fond ġiet dikjarata anti-kostituzzjonali u b'hekk hija bla effett.

18. Illi hija taf lilha nnifisha bil-fatti kif fuq esposti u Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto tikkonferma dan bil-ġurament tagħha.

19. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża biex jiġi dikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, u biex konsegwentement jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni ġialadarba t-titolu ġie terminat ex lege, stante li tali kirja ġiet misjuba li tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimata Spiteri ma tistax tibqa' tistrieħ fuq d-din it-tali kirja li hija abbużiva u illegali u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali 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 mill-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-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 Jiddeċiedi illi l-intimata Carmela Spiteri (K.I. 579749M) ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, proprjeta' tar-rikorrenti stante illi l-kirja talvolta veljanti bejn il-kontendenti ġiet reza nulla u bla effett fil-liġi ai termini tas-sentenza 51/20 GM fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto (K.I. 816157 M) vs Avukat tal-Istat u Carmela Spiteri (K.I. 579749M) li ġiet deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar id-29 ta' April 2021 stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.

II. Jikkundanna lill-intimata Carmela Spiteri (K.I. 579749M) tiżgombra mill-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimata għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ta' danni kontra l-intimata Spiteri."

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti a fol. 7 tal-proċess;

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fis-7 ta' Lulju 2021 fejn elenkat ir-raġunijiet li abbażi tagħhom għandha tingħata l-fakolta` li tikkontesta t-talbiet rar-rikorrenti;

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

Ra li 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 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara versu l-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena.

Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja *de quo* r-rikorrenti pproċediet b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. In oltre, l-Qorti qalet ukoll illi minkejja li kienet qed tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'għandhiex rimedju, iżda jfisser biss li trid tfittex rimedju quddiem dan il-Bord, stante li huwa dan il-Bord li għandu l-kompetenza iqis kwisjtonijiet ta' żgumbrament.

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċediet 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.

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 ikkristallizża 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, l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sid 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* bħala xolta u terminata, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond numru 117/119, Triq il-Kappuċċini, Kalkara.

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

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur