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

Illum 27 ta' Settembru 2021

Rikors Numru 41/17

Robert Galea

Vs

Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat minn Robert Galea ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fid-29 ta' Marzu 2017 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

1. *Illi huwa proprjetarju tal-fond 38 Triq Don Mikiel Rua, Sliema illi huwa kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil-konjuġi Ganado b'kuntratt tas- 16 ta' Settembru 1976, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument B.***

2. *Illi dan il-fond dekontrollat kif jirriżulta mid-****dokument C*** *hawn anness ġie mogħti b'titolu t'enfitewsi temporanja għal-perjodu ta' 17 (sbatax)il-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem bir-rata ta' LM400.00 fis-sena awmentat għal- LM460.00 mill- 01 ta' Diċembru 1984.*

3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-30 ta' Novembru 1993.*

4. *lli ai termini tad-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u ċioe' fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrent tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Ganado ġialadarba kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u setgħu jibqgħu jirrisjedu f'dak il-fond b'titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju liema kera setgħet tiġi awmentata darba kull ħmistax il-sena.*

5. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-okkupazzjoni ta' l-intimati Ganado kienet tiġi terminata mad-dekadenza taż-żmien miftiehem u l-intimati kien ikollhom jirrilaxxaw il-fond ai termini ta' L-Arikolu 1521 tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent kellu per forza jirrikonoxxi lill-intimati Ganado bħala inkwilini tiegħu u ai termini tal-Artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma ftehmu taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li setgħu jiġu miftehma bejniethom biex b'hekk is-sid a jsirx responsabbli għat-tiswijiet straordinarji u daħlu f'kuntratt ta' lokazzjoni ai termini ta' l-istess Artikolu 12 tal-istess liġi u dan skond skrittura datata 8 ta' Jannar 1994 hawn annessa u mmarkata bħala **dokument D** liema kirja per forza reġgħet ġiet estiża bi skrittura oħra tas-6 ta' Marzu 2009 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **dokument E.***

7. *Illi din il-kirja tas-6 ta' Marzu 2009, kienet saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif saret l-sikrittura antecedenti ai termini tal-istess liġi u kif tgħid l-istess skrittura ai termini u 'in accordance with Act XXIII of 1979' .*

8. *Illi r-rikorrenti pproċeda b' kawża quddiem il-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 50/15 JRM fl-ismijiet "Robert Galea et vs Avukat Generali et" li ġiet deċiża finalment fis-7 ta' Frar 2017 li kopja tagħha qegħdha tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **dokument F** fejn il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti fejn iddikjarat li l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 38 Triq Dun Mikiel Rua, tas-Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minħabba t-tħaddim ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi l-Qorti fehmet illi jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, kif għamlet ta' €7,000 "ma tkunx qed teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li r-rikorrenti qed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża stante li l-Qorti ma setgħetx tagħti f'kawża bħal din kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul".*

10. *Illi in oltre il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet ukoll illi "l-għoti waħdu ta' kumpens ma jitqies bħala rimedju tajjeb biżżejjed u l-Qorti għażlet li tagħmel tagħha l-prinċipji mwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali u qalet li l-intimati Ganado <u>ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġaladarba b'dak il-mod ir-rikorrenti jkun qed iġarrab ksur taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".</u>*

11. *Illi ġialadarba mhux il-kompitu tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali biex tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija tal-okkupant mill-post li jkun u r-*

rimedju jrid jitfittex quddiem it-Tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn.

12. *Illi konsegwentement ġialadarba l-kirja tas-6 ta' Marzu 2009* ***dokument E*** *fil-proċess saret ai termini tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta speċifikament l-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu igawdu l-lokazzjoni msemmija għax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti*

13. *Illi għalhekk l-intimati m'għandhomx dritt jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjoniali Rikors Numru 50/15/JRM 'Robert Galea Vs Avukat Generali et' fejn il-Qorti ordnat li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-fond tar-rikorrenti.*

14. *Illi l-okkupazzjoni tal-intimat mit-8 ta' Frar 2017 qed tikkawża ħsarat lir-rikorrent tant illi huma skond rapport tal-Perit Alan Saliba inserit fl-atti tal-kawża fuq riferita u hawn anness bħala* ***dokument F*** *għandhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni mit-28 ta' Mejju 2015 ossia l-ġurnata li fiha r-rikorrenti intavola t-talba tiegħu liema kumpens m'għandux ikun inqas minn €17,700 fis-sena liema kumpens għandu jitħallas sal-eventwali żgumbrament.*

15. *Illi l-intimati wara s-sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet 'Robert Galea Vs Avukat Ġenerali et' m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talba tiegħu għax ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-kirja li saret a bażi tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta speċifikament l-artikolu 12(2)(b)(ii) u kif ordnat mill-istess Qorti.*

16. *Illi huwa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-ġurament tiegħu.*

17. *lli għalhekk kellha ssir din il-kawża biex jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux ikomplu jgawdu mill-kirja tal-fond 38, Triq Dun Mikiel Rua, Sliema ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u biex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni talli tali lokazzjoni tat-8 ta' Jannar 1994 u tas-6 ta' Marzu 2009 rigwardanti l-fond msemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja fuq riferita saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif jirriżulta mill-istess skritturi sia tat-8 ta' Jannar 1994 hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument D*** *liema kirja per forza reġgħet ġiet estiża bi skrittura oħra tas-6ta' Marzu 2009 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument E*** *liema kirja hija bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti Robert Galea u konsegwentement l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq d-din it-tali skrittura li hija abbużiva u illegali u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti .*

Għaldaqstant, l-esponenti 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, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex tordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistgħu jagħmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta rigwardanti l-kirja tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema skond skrittura tas-6 ta' Marzu 2009 wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja tas-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona.*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu 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-Liġijiet ta' Malta liema lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment fis-7 ta' Frar 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet 'Robert Galea Vs Avukat Ġenerali et'.*

3. *Jikkundanna lill-intimati jiżgombraw mill-fond imsemmi 38, Triq Don Rua, Sliema fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq kirja datata 6 ta' Marzu 2009 li saret skond d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati huma responsabbli biex iħallsu d-danni għall-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema mit-28 ta' Mejju 2015 ossia mit-talba tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu bl-okkupazzjoni tal-intimati tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema, sal-effettiv żgumbrament.*

5. *Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond mit-28 ta' Mejju 2015 ossia mit-talba tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimati sal-effettiv żgumbrament.*

6. *Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta-fond mit-28 ta' Mejju 2015 ossia mit-talba tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimati sal-effettiv żgumbrament."*

Ra illi fis-seduta tal-1 ta' Ġunju 2017 l-intimati ġew awtorizzati jippreżentaw risposta;

Ra r-risposta ta' Diana Ganado ippreżentata fit-12 ta' Ġunju 2017 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *"L-esponenti teċepixxi l-inkompetenza ta' dan l-Bord ratione materia in kwantu jidher li r-rikorrenti qiegħed jibbaża dina l-azzjoni fuq nuqqas ta' titolu ta' lokazzjoni tal-esponenti u mhux fuq xi kawżali fl-Artiklu 3 jew 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma l-uniċi kawżali li jistgħu jiġu applikati minn dan il-Bord għal ripresa ta' pussess mis-sid.*

Fil-mertu u mingħajr preġudizzju:

Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti :

2. *Illi d-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba ta' Robert Galea hija* ***res judicata*** *in kwantu deċiża bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali u Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado ċitata mir-rikorrenti stess u eżebita bħala* ***Dok F*** *mir-rikorrent;*

Dwar it-tieni talba tar-rikorrenti:

3. *Illi l-esponenti għandha titlu validu ta' lokazzjoni għall-okkupazzjoni tad-dar 38 Triq Don Rua Sliema naxxenti mill-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 eżebita mir-rikorrent stess bħala* ***Dok E*** *liema lokazzjoni saret għal ħmistax il-sena b' effett mill 1 ta' Diċembru 2008 u liema kuntratt ġie ppreparat mir-rikorrenti stess fuq inizjattiva tiegħu u mingħajr pressjoni mill-esponenti. Dan kien ġie aċċettat mill-esponenti u żewġha mingħajr ebda tentattiv ta' tibdil.*

4. *Illi dan il-Bord m'għandux il-kompetenza jiddetermina jekk l-istess skrittura ta' lokazzjoni saritx bi ksur ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif qed jintalab.*

5. *Illi fil-fatt dan kien it-tieni kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejn il-partijiet wara li għalaq il-perjodu enfitewtiku fit-30 ta' Novembru 1993 u l-ewwel wieħed qiegħed jiġi eżebit ma dina r-risposta bħala* ***Dok DG1****.*

6. *Illi dawna l-lokazzjonijiet saru t-tnejn għal perjodu ta ħmistax il-sena il-wieħed u t-tieni wieħed eżebit bħala* ***Dok E*** *mir-rikorrenti jiskadi ft-30 ta' Novembru 2023 u għalhekk it-talba hija* <u>*intempestiva.*</u>

7. *Illi kuntrarjament għal dak li tallega l-parti l-oħra, m' hemm xejn fil-Kap 158, anki wara l-emendi tal-Att XXIII tal-1979, li tistupula li lokazzjoni favur ex-enfitewta trid tkun bil-fors ta' ħmistax il-sena wara l-konversjoni minn enfitewsi għal lokazzjoni. Il-liġi tagħti dritt ta' konversjoni lil minn hu ċittadin Malti u li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu. Dan id-dritt huwa mogħti mill-Artiklu 12 tal-Kap 158 minn skadenza sa skadenza u ovvjament jintilef jekk dik il-persuna tbiddel ir-residenza jew iċ-ċittadinanza.*

8. *Illi l-liġi tħalli l-partijiet fil-liberta li jiftehmu fuq il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni u fin-nuqqas ta' ftehim hemm rimedju fis-sens li kull parti tista' titlob lil dan il-Bord jistipula l-kundizzjonijiet. Pero' ma jistax ir-rikorrenti jinjora l-iskrittura u jippretendi li dan l-Bord jagħmel l-istess u jordna r-ripresa ta' pussess favur ir-rikorrenti mingħajr ma l-ewwel jiskadi t-terminu tal-lokazzjoni jew l-istess lokazzjoni tiġi dikjarata nulla u bla effett, ħaġa li ma għamlitx il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fis-sentenza eżebita mir-rikorrenti bħala **Dok F** u li dan il-Bord, bir-rispett kollu, mhux kompetenti li jagħmel. Fin-nuqqas, għandu awtomatikament japplika l-prinċipju ta' pacta sunt servanda*

9. *Illi huwa l-Artiklu 12 tal-Kap 158 li skond il- Prim Awla tal-Qorti Ċivili, sede Kostituzzjonali, (sentenza **Dok F**) jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u mhux l-iskrittura Dok E li saret bejn il-partijiet mingħajr pressjoni, qerq jew vjolenza fuq ir-rikorrenti. Għalhekk jirrispondi l-istat ta' kwalunkwe allegat ksur u mhux l-esponenti u fil-fatt f' dik is-sentenza Dok F, hekk ġara.*

Dwar it-tielet talba tar-rikorrenti:

10. *Illi l-esponenti qegħda tistrieħ fuq l-iskrittura **Dok E** għall-okkupazzjoni tal-fond b'titolu ta' kera u mhux fuq l-Artiklu 12 Kap 158, liema skrittura ta' lokazzjoni għada ma skaditx u l-ebda Qorti ma ddikjarat li hija nulla u bla effett.*

Dwar ir-raba', ħames u sitt talba tar-rikorrenti:

11. *Illi l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond b' kirja (**Dok E** mar-rikors) u l-kera kif mitehma dejjem tħallset fil-ħin. Ir-rikorrenti ma jistax jgħid li mhemmx kirja u jitlob danni għall-okkupazzjoni illegali u fl-istess ħin jadixxi lil dan il-Bord fejn il-kompetenza hija eradikata bil-liġi f' kuntest ta' relazzjoni lokatizzja bejn il-kontendenti.*

12. *Illi jekk hemm xi danni dovuti għall-istess okkupazzjoni naxxenti min ksur ta' dritt fondamentali, huwa l-istat li għandu jagħmel tajjeb, kif ġia` għamel tajjeb għall-perjodu mill 1 ta' Diċembru 1993 sad-data tas-sentenza (-7 ta' Frar 2017) **Dok F** mar-rikors fis-somma ta' €7,000."*

Ra l-atti tal-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-7 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rikors Numru 50/15) fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi ***"l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża."***

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut mogħtija fl-24 ta' Settembru 2018 fejn *inter alia* laqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent u ġie ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond 38, Triq Don Rua, Sliema fi żmien perentorju ta' xaharejn;

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) mogħtija fil-25 ta' Frar 2019 li permezz tagħha ħassret dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn intlaqgħat it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent, fosthom l-ordni ta' żgumbrament filwaqt li kkonfermat il-bqija tas-sentenza;

Ra illi l-atti intbagħtu lura quddiem dan il-Bord sabiex jerġa' jiddeċiedi dwar it-tieni u t-tielet talba;

Ra illi l-Bord reġa' appunta l-kawża għas-smigħ, pero` fl-ewwel seduta tas-6 ta' Mejju 2019, ir-rikorrent talab lill-Bord jissoprassjedi sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri kostituzzjonali li kien intavola. Il-Bord laqa' t-talba;

Ra illi permezz ta' sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors Numru 53/19) ġie deċiż illi ***"l-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u l-attur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għalkemm l-art. 12B (11) igħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli."***

Ra illi permezz ta' rikors ippreżentat fis-6 ta' Ottubru 2020 ir-rikorrent talab lill-Bord sabiex jirriappunta dan ir-rikors għas-smigħ, liema rikors ġie appuntat għas-smigħ għas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2020;

Ra illi fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2020 id-difensuri tal-intimata talbu liċ-Ċermen ta' dan il-Bord, diversament presjedut, tirrikuża ruħha għar-raġunijiet indikati fl-artikolu 734 (1) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta peress li diġa` kienet ingħatat sentenza fuq il-mertu mill-istess Bord;

Ra d-digriet tal-Bord diversament presjedut fejn laqa' t-talab għar-rikuża;

Ra illi permezz ta' digriet tal-Prim'Imħallef tat-3 ta' Diċembru 2020 din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut;

Ra illi fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2021, id-difensur tar-rikorrent talab l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors Numru 53/19), liema talba ġiet milqugħa;

Ra l-atti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum sabiex tingħata sentenza.

Ikkunsidra:

Illi din is-sentenza hija limitata biss dwar it-tieni u t-tieleta talba tar-rikorrenti stante li t-talbiet l-oħra kollha u l-eċċezzjonijiet relatati magħhom ġew definittivament deċiżi fl-24 ta' Settembru 2018 minn dan il-Bord diversament presjedut u konfermati permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Frar 2019.

Illi mill-atti jirriżulta illi r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata taf l-oriġini tagħha f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona datat 16 ta' Settemru 1976 li permezz tiegħu ir-rikorrent ikkonċeda l-fond in kwistjoni lill-intimata u żewġha b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 17-il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru 1976.[1] Jirriżulta illi fit-8 ta' Jannar 1984, u cioe` wara li skada l-perjodu miftiehem, il-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni ta' 15-il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru 1993, u cioe` mid-data li skadiet il-konċessjoni sub-enifitewtika u dan stante li kif hemm imniżżel fl-istess skrittura *"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 ordinarly resident in the premises and are citizens of Malta and this under the following terms and conditions..."*[2]

Illi jirriżulta illi permezz ta' skrittura oħra datata 6 ta' Marzu 2009 il-partijiet ftehmu għal perjodu ta' lokazzjoni ieħor ta' 15-il sena liema perjodu kellu jibda mill-1 ta' Diċembru 2008, liema perjodu kellu jiġi mġedded skont il-liġi u skont l-Att XXIII tal-1979.[3]

Illi kif ġie riportat iktar 'il fuq, ir-rikorrenti intavola żewġ proċeduri fil-fora kostituzzjonali li permezz tagħhom ġie deċiż li bil-kirja *de quo* kien qiegħed isofri vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta`. Fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 ġie deċiż illi l-intimata ma setgħetx tkompli tistrieħ fuq l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, filwaqt li qieset li l-kwistjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ tal-kuntratt ta' lokazzjoni kellu jitqies mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.[4]

Illi fil-kors tad-determinazzjoni ta' dan ir-rikors, u wara li ġiet deċiża l-kawża kostituzzjonali tas-7 ta' Frar 2017, ġie introdott l-Att XXVII tal-2018 li ta rimedju lil sidien ta' djar fil-posizzjoni tar-rikorrent sabiex jitolbu lil dan il-Bord awment fil-kera perċepita sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi. F'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi allura il-Bord kellu jikkonċedi żmien ħames (5) snin sabiex l-inkwilini jiżgumbraw mill-fond lokat. Wara l-introduzzjoni tal-imsemmi Att, ir-rikorrenti intavola proċeduri kostituzzjonali fejn allega li l-istess emendi kienu qegħdin jivvjolawlu għal darb'oħra d-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-Qorti Kostituzzjonali, permezz ta' sentenza datata 6 ta' Ottubru 2020 iddeċidiet li minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-intimata ma tistax

[1] Dokument B a fol. 9
[2] Dokument D a fol. 14
[3] Dokument E a fol. 16
[4] Dokument F a fol. 18

tinqeda bl-istess disposizzjonijiet fil-proċeduri odjerni quddiem dan il-Bord, u dan minkejja li artikolu 12B (11)[5] jgħid li tali disposizzjonijiet huma applikabbli. Illi din is-sentenza ssuperat dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar 2019, u cioe`, li fiċ-ċirkostanzi japplika l-artikolu 12B għall-każ in eżami. Illi għalhekk l-aħħar gwida li għandu dan it-Tribunal biex jasal għad-deċiżjoni tiegħu hija s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020.

Illi fir-risposta tagħha u fit-trattazzjoni orali, l-intimata saħqet li qiegħda tistrieħ fuq il-fatt illi hija għandha favur tagħha skrittura li tagħtiha dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwisjtoni sas-sena 2023. Illi min-naħa l-oħra, ir-rikorrent isostni illi permezz tal-pronunzjamenti mill-Qorti Kostituzzjonali, għal darba darbtejn, huwa għandu dritt kweżit li abbażi tiegħu jista' jitlob l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni.

Illi filwaqt li l-Bord japprezza illi hemm skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sedei Kostituzzjonali) fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 l-istess skrittura ma tistax titqies li saret b'liberta assoluta da parti tar-rikorrenti. Kienet il-liġi li imponiet fuqu li ma jistax ikeċċi lill-inkwilini mill-fond li kien ingħata b'sub-ċens. Huwa veru li r-rikorrenti seta' ma daħal fl-ebda ftehim in iskritt, pero` huwa għażel li jkollu r-relazzjoni tiegħu mal-inkwilini regolata bi skrittura privata. Ma kien hemm xejn x'jinibih milli jagħmel hekk. Pero` dan il-fatt ma jistax jiġi interpretat bħala xi skrittura li r-rikorrent daħal fiha għaliex ried u li kwindi għandu jiġi osservat id-*dictum* tal-*pacta sunt servanda*. Kif ingħad u ġie ppruvat, ir-rikorrenti kkonċeda l-kirja lill-konjuġi Ganado għaliex kienet l-istess liġi li timponi tali kirja.[6]

Illi dan il-Bord, f'dawn l-aħħar xhur, kellu numru ta' okkażjonijiet ta' vertenzi simili, u cioe` fejn ir-rikorrenti jottjenu pronunzjament favorevoli mill-Qorti Kostituzzjonali, u cioe` pronunzjament li jiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 u li wara tali pronunzjament inbidlet il-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Minkejja dan il-bdil fil-liġi, dan il-Bord dejjem mexa fuq id-direzzjoni mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali fis-sens illi fejn ġie deċiż illi l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu iktar fuq il-liġi għat-tiġdid tal-kirja, dawn ġew ordnati jiżgumbraw mill-fondi rispettivi u dan għaliex, kif qal tajjeb id-difensur tar-rikorrent, il-pronunzjament fil-fora kostituzzjonali nissel dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li ġie pronunzjat. Dan id-dritt kweżit ma jistax jiġi reż fix-xejn b'emendi sussegwenti li jistgħu isiru f'xi liġi, li *del resto* tkun ġiet iddikjarat li tilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi f'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-19 ta' Ottubru 2005 fis-sentenza fl-ismijiet *Renato J. Costigan vs Malta Drydocks Corporation et* fejn intqal is-segwenti, u cioe`:

"(3) Id-delimitazzjoni tan-normi l-ġodda introdotti ġiet bosta drabi operata billi wieħed jirrikorri għal dak magħruf bħala d-dritt kweżit li jfisser li n-normi l-ġodda jridu jirrispettaw

[5] Dan is-subinċiż ġie mħassar permezz tal-Att XXIV tal-2021

[6] Ara paġna 13 tad-deċiżjoni

dawk id-drittijiet li jkunu twieldu minn fatt akkwiżittiv u validu taħt il-liġijiet eżistenti u li jkunu allura ġja jifformaw parti mill-patrimonju ta' l-individwu;

*(4) Dan kollu jinsab aħjar spjegat fid-deċiżjoni fl-ismijiet "**Michele Muscat -vs- L-Onor. Roberto Briffa Collettore delle Dogane"**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 12 ta' April 1919 (**Kollez. Vol. XXIV P II p 16**). A propożitu fiha ntqal dan:- "Che è principio, che la legge esercita il suo impero colla promulgazione, che si confonde nel concetto giuridico colla sua pubblicazione o dal giorno in cui se ne fosse dato avviso, ed è inerente alle indole ed alla natura della legge che la stessa non disponga che per l' avvenire senza estendere il suo impero ai fatti gia compiuti e consumati. " 'Leges et constitutiones certum est futuris dare formem negotiis et non ad facta praeterita revocari' (Leg. 7 Cod. de Legibus). La legge di regola, quindi, non ha effetto retroattivo ed è di diritto volgare il broccardo che 'lex non habet oculos retro'.*

"Che quantunqe sia in facolta del legislatore espressamente dichiara, che la legge debba comprendere nel suo impero anche gli atti, che non fossero ancora compiuti, tuttavia i diritti quesiti sono sempre di giustizia dalla legge rispettati. 'Nisi nominatim' scriveva l' antichita`, 'et de praeterito tempore et ad hoc pendentibus negotiis cautum sit' (Cod. de legibus)";

*(5) Issokta jiġi puntwalizzat illi minn dan li ntqal jitnissel li "sew jekk id-dritt kweżit ikun kompjut, sew jekk ikun l-oriġini ta' fatt li jkun ġara taħt il-liġi preċedenti, u ddritt skond dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u fl-istess ħin ikun daħal fil-partimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni ta' l-eżerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi għaliex ir-retroattivita` hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-għaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot l-okkażjoni ta' l-eżerċizzju tiegħu taħt il-liġi ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi ġdida; ma għandhiex, skond il-prinċipji elementari tal-ġustizzja u ekwita`, ikollha setgħa fuqu" - "**Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine**", Appell Ċivili, 12 ta' Mejju 1950 (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 148**);"*

Illi dan il-Bord m'għandux x'iżid ma dak enunċjat hawn fuq. Dan l-argument huwa iżjed imsaħħah mill-fatt illi l-leġislatur, permezz tal-Att XXIV tal-2021, għażel li jħassar artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien jgħid is-segwenti *"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikolu 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonlita` bejn il-valur tal-proprjeta` u l-ammont li għaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għandha tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."*

Illi dan is-subinċiż ġie dikjarat li kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Kwindi, illum il-ġurnata, tenut kont ta' dan il-pronunzjament u tal-fatt li l-istess sub-inċiż tneħħa mil-liġi, ma teżisti l-ebda protezzjoni taħt il-Kapitolu 158 għall-inkwilini wara li Qorti Kostituzzjonali tkun iddikjarat li ma jistgħux jibqgħu iktar jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158. Kwindi r-rikorrent seta' jipproċedi bl-istanzi stante

li bis-sentenzi mogħtija fil-fora kostituzzjonali huwa għandu dritt kweżit għal dak mitlub permezz tat-tieni u t-tielet talba.

Illi għaldaqstant, il-Bord wara li qies l-atti kollha huwa tal-fehma illi t-tieni u t-tielet talba għandhom jiġu milqugħa.

Illi dan il-Bord japprezza illi l-intimata hija ta' eta` avvanzata bi problemi mediċi. Pero` min-naħa l-oħra japprezza wkoll illi r-rikorrent huwa wkoll ta' eta` avvanzata u f'dawn l-aħħar snin kellu jgħaddi minn diversi proċeduri ġudizzjarji sakemm wasal s'hawn. Illi għaldaqstant il-Bord stante li japprezza li l-intimata se jkollha bżonn l-għajnuna ta' terzi biex tivvaka mill-fond *de quo*, se jkun qiegħed jikkonċedilha disgħin (90) ġurnata biex tagħmel dan.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, filwaqt li jiddikjara kwalunkwe kirja eżistenti bejn il-paritjiet bħala xolta u terminata, qiegħed jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata in kwantu jirrelataw mat-tieni u t-tielet talba, u ai fini tat-tielet talba jikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond 38, Triq Don Mikiel Rua, Sliema fi żmien perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mil-lum.

In vista taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, l-ispejjeż ta' din is-sentenza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur