MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2022

Appell Inferjuri Numru 9/2020 LM

J&C Properties Limited (C 29114)
('l-appellata')

vs.

Nazzareno Pulis (K.I. nru. 0087549(M)) u Antonia Pulis (K.I. nru. 0677849(M))
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Nazzareno Pulis (K.I. nru. 0087549(M))** u **Antonia Pulis (K.I. nru. 0677849(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fit-30 ta' Lulju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] li permezz

tagħha ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **J&C Properties Limited (C 29114)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] fil-konfront tagħhom kif ġej:

"(i) Jilqa' l-eċċezzjoni tal-intimati Pulis konċernanti res judikata in konnessjoni mal-ewwel talba tar-rikorrenti, filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi li abbażi ta' dak deċiż fil-kawża rikors nru. 133/2018JZM, fl-ismijiet, J & C Properties Limited (C 29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, mill-Qorti Kostituzzjonali, l-intimati konjuġi Pulis ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, ossija tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri b'razzett go fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana, u minn nofsinhar u lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain jew l-aventi causa tiegħu, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm 1.40,8;

(ii) Jilqa' in parte, it-tieni talba billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Pulis, ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond ossija tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett go fiha magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, stante li l-kirja qiegħda tiġi terminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbażi ta' dak deċiż fil-kawża bin-numru tar-rikors 133/2018JZM, fl-ismijiet, J & C Properties Limited (C 29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, mill-Qorti Kostituzzjonali, billi ġie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn intalbet dikjarazzjoni, li kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrenti, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrent;

(iii) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimati Pulis sabiex jiżgombraw mill-fond, osija l-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett go fiha magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, fi żmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum;

(iv) Jiċħad l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati"

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw l-effetti fil-konfront tal-appellanti ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet **J & C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis u Antonia Pulis, u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat** fir-rigward tal-kirja miżmuma minnhom mingħand is-sid, is-soċjetà appellata, tal-għalqa ta' ċirka ħamest elef metri kwadri, b'razzett ġo fiha, magħrufa bħala ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'].

Mertu

3. Is-soċjetà appellata ntavolat proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-25 ta' Novembru, 2020 fejn ressqet is-segwenti talbiet:

*"(I) **Jiddikjara** u Jiddeċiedi illi l-intimati Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M u Antonia Pulis (K.I. 0677849M) ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond ossia tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett ġo fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain, jew l-aventi causa tiegħu, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.40,8 liema għalqa hija akkwistat permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".*

*II. **Jiddikjara** u Jiddeċiedi illi l-intimati Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M u Antonia Pulis (K.I. 0677849M) ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond ossia tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett ġo fiha, magħrufa l-*

imsemmija għalqa ta' Has-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni tal-Markiz Cassar Desain, jew l-aventi causa tiegħu, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.40,8 liema għalqa hija akkwistat permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A" stante illi l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi u li kienet saret ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza rikors nru. 133/2018JZM fl-ismijiet J & C Properties Limited (C29114) vs Nazzareno Puli u Antonia Pulis, u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti, u huma m'għandhomx dritt għar-rilokazzjoni tal-fondi u ambjenti in kwistjoni, u konsegwentement għandhom jiġu żgumbrati mill-istess fondi u ambjenti.

III. ***Jikkundanna*** *lill-intimati Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M) u Antonia Pulis (K.I 0677849M) jiżgombraw mill-fond ossis l-ghalqa ta' crica ħamest elef metri kwadri, b'razzett go fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain, jew l-aventi causa tiegħu, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.40,8 liema għalqa hija akkwistat permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nuttar Dottor Carmelo Mangion, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A", fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ta' danni kontra l-intimati Pulis – b'dan illi l-atti proċesswali tal-kawża rikors nru. 133/2018 JZM fl-ismijiet J & C Properties Limited (C.29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis, u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, għandhom jiġu allegati ma' din il-kawża u kull prova li hemm tinsab tiġi kunsidrata bħala prova f'din il-kawża."

4. L-appellanti wieġbu fit-22 ta' Diċembru, 2020 fejn eċċepew is-segwenti: preliminarjament (i) fir-rigward tal-ewwel talba, din kienet *res judicata*; fil-mertu (ii) it-talbiet tas-soċjetà appellanta kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; (iii)

huma għandhom titolu validu ta' qbiela skont kuntratt bejn il-partijiet tal-11 ta' Awwissu, 1983.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Jirriżulta mill-kawża kostituzzjonali allegata ma' din il-kawża, u kif ukoll mill-atti ta' din il-kawża, li s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-ambjenti in kwistjoni, permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1982, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion (Dok A anness mar-rikors promotur).*
>
> *Jirriżulta wkoll li din l-għalqa in kwistjoni, ilha mikrija għal snin twal lin-nannu tal-intimata, ċertu Giovanni Pulis, u mbagħad liz-ziju tal-intimata, ċertu Toni Pulis, u bi qbiela li tiġi mħallsa kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena. Din il-qbiela mbagħad għaddiet għand l-intimati.*
>
> *Jirriżulta wkoll li sar ftehim fil-11 ta' Awwissu 1983, bejn is-soċjetà rikorrenti u l-intimati, fejn ġie miftiehem li l-ħlas jkun ta' Lm25 fis-sena bħala qbiela. Għalkemm l-intimati sostnew fl-affidavit taghhom, li qed jannettu kopja ta' dan il-ftehim, dan ma ġiex hekk anness, iżda dan il-Bord seta' jara u jifli dan il-ftehim mill-proċessi allegati, preċiżament minn fol 48 u 49 tal-proċess allegat.*
>
> *Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat proċeduri kostituzzjonali kontra l-Avukat tal-Istat u l-konjuġi Pulis, fejn l-ewwel Qorti iddeċidiet li:*
>
>> "Tilqa' t-tmien (8) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali).
>> Tilqa' dawk l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali) li bihom kienet ikkontestata t-tieni (2) talba abbażi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.
>> Tiċħad l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), id-disa' (9) u l-ħdax (11) l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali). Tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet tal-

intimat Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali) li bihom kienet ikkontestata t-tieni (2) talba abbażi tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali) li bihom kienet ikkontestata t-tieni (2) talba abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Pulis.

Tilqa' s-seba' (7) u t-tmien (8) eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi Pulis.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati konjuġi Pulis.

Tiċħad l-ewwel (1) talba.

Tiċħad it-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti tallega li ġarrbet vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħha skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad it-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti talbet rimedju sabiex tkun tista' tirriprendi pussess tal-proprjetà deskritta fit-tieni (2) talba u li hija mikrija lill-intimati konjuġi Pulis.

Tilqa' t-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti ġarrbet vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Tilqa' t-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti ġarrbet vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħha skont l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Riferibbilment għat-tielet (3) talba tiddikjara li r-rikorrenti għandha jedd għall-ħlas ta' danni pekunjarji u morali. Tiddikjara wkoll li huwa biss l-Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali) responsabbli li jħallas danni pekunjarji u morali lir-rikorrenti.

Riferibbilment għar-raba' (4) talba tillikwida favur ir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' mitt elf Ewro (€100,000) bħala danni pekunjarji u morali għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħha kif fuq ingħad.

Riferibbilment għall-ħames (5) talba tordna lill-Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali) sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' mitt elf Ewro (€100,000) bħala danni pekunjarji u morali għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħha kif fuq ingħad.

Waqt illi tiddikjara li l-intimati konjuġi Pulis m'għandhomx iħallsu spejjeż tal-kawża, tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal terz mir-rikorrenti u in kwantu għal żewġ terzi mill-intimat Avukat tal-Istat (ġià Avukat Ġenerali).

Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta."

Sussegwentement, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tat-23 ta' Novembru 2020, iddecidiet is-segwenti:

"35. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk tiddisponi mill-appell tal-Avukat tal-Istat u mill-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi:

i. tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat fejn talab li jitnaqqas il-kumpens li għandu jħallas lis-soċjetà attriċi; għalhekk tirriforma s-sentenza appalleta billi tħassarha f'dik il-parti li kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens likwidat fis-somma ta' mitt elf euro (€100,000) u, minflok, tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li ġarrbet is-soċjetà attriċi fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi l-kumpens hekk likwidat; ii. tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat fil-bqija; iii. tilqa' l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt tagħha mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn ċaħdet it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tiddikjara, minflok, illi seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi taħt dak l-artikolu; iv. tilqa' l-appell inċidentali tal-attriċi fejn talbet illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tagħmel dikjarazzjoni f'dan is-sens; v. tiċħad l-appell inċidentali fil-bqija; vi. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

36. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel qorti; dawk tal-appell tal-Avukat tal-Istat u tal-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi, magħduda l-ispejjeż tal-konvenuti Pulis, jinqasmu bin-nofs bejn l-Avukat tal-Istat u s-soċjetà attriċi.

37. Ir-Reġistratur tal-Qorti għandu minnufih jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-iSpeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

Ikkunsidra

Is-soċjetà rikorrenti tippretendi li, bis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fl-ismijiet J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et, huma għandhom dritt jirriprendu l-pussess ta' din l-għalqa, u li konsegwentement, l-intimati għandhom jiġu ordnati minn dan il-Bord, jiżgombraw minnu, minħabba li fil-kunsiderazzjonijiet tagħha u fil-ġudikat tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-intimati ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Art. 3, 4 u 14 tal-Kap 199, sa fejn dawk id-disposizzjonjiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

L-intimati sostnew li fil-każ in diżamina, is-soċjetà rikorrenti u l-intimati xjentement u konsapevolment, ftehmu bil-miktub permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Awwissu 1983, u għalhekk skont dak il-ftehim, il-partijiet ftehmu li l-kirja tista' ma tiġġeddidx jekk jingħata avviż ta' tliet xhur minn qabel il-15 t' Awwissu ta' kull sena, u ftehmu wkoll dwar il-kumpens li għandu jingħata ma' tmiem il-kirja. Skont l-intimati Pulis, ġialadarba hemm din l-iskrittura li għadha viġenti u teżisti, in-nullità ommeno tal-Kap 199, ma tbiddilx u lanqas ma tannulla l-iskrittura tal-11 ta' Awwissu 1983. Ġie argumentat li l-Qorti Kostituzzjoniali, fl-ebda punt ma eżaminat l-iskrittura li kienet tirregola l-qbiela bejn il-partijiet, jew il-konformità ommeno ta' dik l-iskrittura, ma' dak li kien jipprovdi l-Kap 199. Saret ukoll insistenza, li fl-ebda parti tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ma ġie deċiż li l-intimati, ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq dak li kien jipprovdi l-ftehim tal-11 ta' Awwissu 1983. In riassunt, l-argument tal-intmati Pulis huwa li huma għad għandhom titolu validu għal qbiela, abbażi ta' din ir-rabta kuntrattwali, li sa issa għadha viġenti bejniethom, u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti ma jreġux.

Fl-isfond ta' dawn l-argumenti mressqa mill-intimati Pulis, il-Bord jagħmel referenza għall-kawża kostituzzjonali li saret.

L-Avukat tal-Istat kien ressaq bħala l-ewwel aggravvju fl-appell mis-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti, argument identiku għal dak li qed jiġi mressaq quddiem dan il-Bord mill-intimati Pulis. In fatti, fl-ewwel aggravvju (preċiżament f'paġna 5 tar-rikors tal-appell) l-Avukat tal-Istat kien sostna li f'dan il-każ, il-kumpannija appellata u l-miżżewwġin Pulis, ftehmu bil-miktub permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Awwissu 1983, li l-kirja tista' ma tiġġeddidx jekk jingħata avviż ta' tliet xhur minn qabel il-15 ta' Awwissu ta' kull sena, u ftehmu wkoll dwar il-kumpens li għandu jingħata ma' tmiem il-kirja. L-Avukat tal-Istat kompla jgħid, li dan ifisser li ladarba hemm ftehim bil-miktub dwar it-tmiem tal-kirja u l-kumpens li għandu jingħata ma' tmiem il-kirja (ara klawsoli 3 u 4 tal-Kuntratt tal-11 ta' Awissu 1983), strettament allura l-kumpannija appellata m'għandhiex bżonn l-awtorizazzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex twaqqaf it-tiġdid tal-kiri skont waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-Artikolu 4(2), biex tieħu l-art lura, u dak li trid tagħmel huwa biss li timxi ma' dak provdut fi klawsola 3

tal-kuntratt ta' kiri, billi tibgħat avviż ta' terminazzjoni tal-kirja tliet xhur qabel il-15 ta' Awwissu.

Dwar dan l-aggravvju, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ċara u qalet:

"6. Fl-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat ifisser għala ma jaqbilx mal-ewwel qorti meta sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Jgħid illi mhux minnu illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 ma jippermettux lis-sid li jirrifjuta li jġedded il-kiri meta jagħlaq iż-żmien.

7. L-art. 4(1) tal-Kap. 199 igħid hekk:

«4. (1) Bla ħsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors … … …»

8. Dan, jgħid l-Avukat tal-Istat, ifisser illi meta jkun hemm ftehim bil-miktub mal-kerrej dwar it-tmiem tal-kiri u dwar il-qbiela, ma huwiex meħtieġ li jintalab permess tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Fil-każ tallum, ikompli jgħid l-Avukat Ġenerali, hemm ftehim tal-11 t'Awwissu 1983 bħal dak imsemmi fl-art. 4(1) bejn is-sid u l-kerrej, u għalhekk is-soċjetà attriċi, bħala s-sid tal-art, setgħet ma ġġeddidx il-kiri billi tagħti l-congedo kif tgħid il-liġi u kif jgħid il-ftehim.

9. Il-ftehim li għalih qiegħed jirreferi l-Avukat tal-Istat huwa dak tal-11 ta' Awwissu 1983, li bih is-soċjetà attriċi "tikkonċedi b'titolu ta' kera ossia qbiela" lill-konvenuti Pulis il-proprjetà li dwarha saret il-kawża "versu l-ħlas tal-qbiela ta' ħamsa u għoxrin lira (Lm25) kull sena". Il-ftehim jgħid hekk fil-parti relevanti:

«Dwar dan il-ftehim qed jiġi miftiehem illi jekk il-partijiet ma jagħtux lil xulxin avviż ta' tliet xhur qabel il-15 t'Awwissu ta' kull sena bil-miktub, dan jiġġedded minn sena għal sena.»

10. Fil-fehma tal-qorti l-art. 4 tal-Kap. 199 ma jfissirx illi jekk hemm ftehim bil-miktub dwar iż-żmien tal-kiri mela r-rikors taħt l-art. 4 ma jibqax meħtieġ. Li kien hekk fit-tifsira ta' "kirja" fl-art. 2 ma kienx jingħad li kirja "tfisser kirja għal żmien totali miftiehem …" jekk, kif jgħid l-Avukat tal-Istat, il-fatt biss li hemm żmien miftiehem jirrendi l-liġi inapplikabbli għal dik il-kirja. Barra minn hekk, il-kliem "jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub" minflok "jekk il-partijiet ma jkunux ftiehmu bil-miktub" juri li ftehim ma huwiex dak li bih inħoloq il-kiri iżda l-kunsens tal-kerrej għax-xewqa tas-sid li jieħu lura l-pussess tar-raba'. Li jfisser l-art. 4 hu illi r-rikors ma jibqax meħtieġ jekk il-

kerrej ikun qabel bil-miktub max-xewqa tas-sid illi jtemm l-kiri, u mhux jekk il-partijiet ikunu stipulaw, fil-bidu tal-kiri, żmien għal dak il-kiri.

11. Din il-parti tal-ewwel aggravju għalhekk ma hijiex sejra tintlaqa'."

Ġialadarba, ġie ddikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali, li l-intimati Pulis ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Art 3, 4 u 14 tal-Kap 199 sa fejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja, u ġialadarba kif ssottolinjat il-Qorti Kostituzzjonali, l-Art. 4 tal-Kap. 199 ma jfissirx illi jekk hemm ftehim bil-miktub dwar iż-żmien tal-kiri (bħal fil-każ odjern), mela r-rikors taht l-Art. 4 ma jibqax meħtieġ, dan il-Bord ma għandhux triq oħra għajr li jagħti effett għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-sens li l-intimati Pulis ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzonijiet tal-Kap 199, u cioé l-Art 3, 4 u 14, li jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

Fuq nota finali, jiġi osservat li fir-risposta għall-appell tal-Avukat tal-Istat, u għall-appell inċidentali magħmul mis-soċjetà rikorrenti, kienu l-intimati stess li f'paġna 4 ikkonfermaw li:

"Illi fl-appell inċidentali tagħhom J & C Properties Limited jisħqu illi jekk mhux żgumbrament, l-ewwel Onorabbli Qorti kellha tal-inqas tiddikjara li l-esponenti Pulis ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 sabiex jkomplu fl-okkupazzjoni tagħhom tal-għalqa, razzett u ambjent de quo.' **Tali dikjarazzjoni iżda sservi biss għall-possibbli tkeċċija fi proċeduri ulterjuri** u għaldaqstant twassal ukoll ghal isproporzjon u tbatija kbira għal appellati esponenti konjuġi Pulis..." (enfażi magħmul minn dan il-Bord).

Ikkunsidra wkoll li:

F'dan l-istadju, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal mill-Bord li Jirregola l-Kera, fil-kawża fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Diċembru 2020. Dak il-Bord kellu talbiet simili għal dawn odjerni, iżda fl-isfond tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak il-Bord spjega li fil-premessi u fit-tieni talba, ġie sostnut mir-rikorrenti li l-kirja ġiet itterminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi. Tali talba hija identika għat-tieni talba magħmula f'din il-kawża, ħlief illi hawnhekk, ir-referenza hija għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dik il-kawża, il-Bord spjega li ma jqisx li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett ex lege, u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, iżda sal-lum mis-sentenzi mogħtija f'sede kostituzzjonali, jidher evidenti li s-sistema adottata hija li jkun jeħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc quddiem il-Bord kompetenti biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Intqal mill-Bord li Jirregla l-Kera, li altrimenti li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-izgumbrament

kien ikun wiehed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet tagħti. Il-Bord Li Jirregola l-Kera kompla jgħid li mkien fis-sentenza ma jingħad li l-kirja kienet qiegħda tiġi terminata, iżda naturalment l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent imbagħad, twassal għal tali dikjarazzjoni u għall-eventwali żgumbrament.

Dan il-Bord jagħmel tiegħu dak li ġie rilevat mill-Bord Li Jirregola l-Kera, hekk kif fuq spjegat. In aġġunta, jagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża allegata ma' din odjerna, fejn l-istess Qorti Kostituzzjonali spjegat:

> "L-aħħar aggravju tas-soċjetà attriċi jolqot iċ-ċaħda tat-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Pulis. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Portanier v. Malta. Dwar ir-raġunament tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Portanier din il-qorti ġà espremiet il-fehma tagħha fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 in re Josephine Azzopardi et v. Prim'Ministru et u biżżejjed illi ssir referenza għal dik is-sentenza billi dak li ngħad f'dik is-sentenza jgħodd hawn ukoll. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi:
> «Il-qorti tisħaq illi proċediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn liġi tal-pajjiż) għandux jiġi żgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talbiet mis-sid għar-ripreża ta' fondi li jistgħu jinvolvu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Għall-fini tal-proċediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta' jekk liġi u/jew l-applikazzjoni tagħha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fundamentali tal-persuna u allura jekk abbażi tal-fattispeċi ta' kull każ dik il-liġi għandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali tal-persuna konċernata.»
> 31. Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix rimedji kontra persuni privati; il-privati jistgħu biss jintlaqtu indirettament jekk ifittxu li jinqdew b'liġi li ma tkunx kompatibbli mal-Kostituzzjoni iżda ma jiġux kundannati jagħtu rimedji huma għax ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalità tal-liġi. Għalhekk l-iżjed li jista' jingħad f'kawża bħal din tallum hu illi l-kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Imbagħad kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej għandux titolu biex ikompli jżomm ir-raba' jew, jekk għandu jiġi żgumbrat, jistħoqqlux jew le kumpens, huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji."

Dwar il-fatt li m'hemmx talba li l-kirja għandha tiġi tterminata, dan il-Bord jagħmilha ċara li in linea ma' dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet, Francis Debono et vs Peter Leonard Nind, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fid-19 ta' Ottubru 2007,

il-fatt li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-kirja għandha tiġi terminata, m'għandhiex tkun ta' ostakolu għat-talbiet tar-rikorrenti. Infatti f'dik is-sentenza, il-Qorti rreferiet għal sensiela ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, li jgħidu li talba għal kundanna tista' timxi waħeda meta jkun ċar li fiha jkun impliċitu talba għal dikjarazzjoni ta' responsabilità. Wara li kkwotat diversi sentenzi, il-Qorti kkonkludiet hekk:

> "Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma din il-linja ta' deċiżjonijiet u tqis li talba għax-xoljiment tal-kirja, hija mitluba mill-atturi (meta, fil-formula, jingħad li "hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji") u, f'kull każ, hija nsita u involuta fit-talbiet l-oħra tal-atturi. Kwindi, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti qed tigi miċħuda."

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, dan il-Bord jaqbel ma' dak fuq riprodott, u jikkonsidra li nonostante li m'hemmx dikjarazzjoni għal terminazzjoni tal-kirja, fil-bidu tat-talbiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti qalet espressament il-kliem, "prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna".

Dwar il-kumplament tat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, dan il-Bord iqis li d-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjetà rikorrenti kontenuta fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, ma tistax tittieħed u titqies in vacuo f'dawn iċ-ċirkostanzi. Il-Bord hu tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti, l-intimati Pulis għandhom jiġu ordnati biex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fil-pussess tal-fond, ossia tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett ġo fiha magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain jew l-aventi causa tiegħu.

Il-Bord iqis li meta l-ewwel Qorti u l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni bi qbiela hekk baxxa tal-għalqa inkwistjoni lill-intimati, jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ifisser li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinvokaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 sabiex jibqgħu fil-pussess ta' din l-ghalqa. Jekk il-Bord jiddeċiedi mod ieħor, ikun dan l-istess Bord li qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tas-socjetà rikorrenti.

Il-Bord iqis li l-intimati Pulis qajjmu l-eċċezzjoni tar-res judikata, fir-rigward ta' din l-ewwel talba tas-socjetà rikorrenti. Il-Bord iqis li fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li l-konvenuti Pulis, ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 sa fejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja. Fit-talba li għandu quddiemu dan il-Bord, dan il-Bord qed jintalab

b'mod speċifiku, li jiġi ddikjarat li l-intimati Nazzareno Pulis (KI 0087549M) u Antonia Pulis (KI 0677849M), ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri b'razzett ġo fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana, u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain jew l-aventi causa tiegħu, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.40,8, liema għalqa hija akkwistata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1982, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion.

Sabiex jitqies li jkun hemm lok għall-applikazzjoni tal-prinċipju ta' res judicata, hu rikjest li jkun hemm l-eżistenza ta' tliet elementi flimkien, u cioè 'eadem res', 'eadem causa petendi' *u* 'eadem personae'. *Dawn l-elementi ġew elenkati fid-deċiżjoni fl-ismijiet, Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri, li ġiet ikkonfermata anki mill-Qorti tal-Appell (Il-Qorti tal-Appell tat id-decizjoni tagħha fl-10 ta' Ottubru 2003). Fid-deċiżjoni tal-Prim'Awla ġie ritenut li:*

> "Hekk fil-kawża fl-ismijiet "Reġistratur tal-Qrati Superjuri vs M of Time Limited" (RCP deċiża fis-17 ta' Frar 2000) ingħad li biex tissussisti res judicata irid ikun hemm "eadem res", "eadem causa petendi" u "eadem personæ" u għalhekk a skans ta' repitizzjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ntqal dwar l-istess, fis-sentenza ċitata, dwar l-istess elementi."

L-ewwel element tal-'eadem res' *ġie analizzat fid-deċizjoni mogħtija fid-9 ta' Jannar 2002, fl-ismijiet Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Ltd, mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Fiha ntqal li dan l-element jirrigwarda l-fatt li l-oġġett mitlub fit-talba l-ġdida, ikun identiku għal talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza li għaddiet in ġudikat. Għalhekk, sentenza li tikkostitwixxi ġudikat, ma tistax timpedixxi talba ġdida milli tiġi proposta quddiem il-Qorti, jekk din hi ntiża sabiex tottjeni xi ħaġa differenti għal dak li kien ipprova jintalab b'talba preċedenti, li ġiet determinata minn sentenza preċedentement.*
Intqal ukoll fl-istess sentenza li minn dan isegwi li anki jekk l-oġġett ta' talba ġdida hu simili għal dak ta' deċiżjoni preċedenti, iżda mhux identiku, din is-similarità mhix ostaklu għal talba ġdida, għaliex l-effetti ta' sentenza li tkun għaddiet in ġudikat, huma limitati għal dak li jkunu ssottomettew il-partijiet, u għal dak li jkunu ddeċidew il-Qrati. Mill-interpretazzjoni li jagħtu d-diversi awturi ta' kif għandha tiġi determinata l-identità tal-oġġett, jidher illi l-aħjar mod hu billi l-Qorti teżamina jekk il-kwistjoni mqajjma fit-talbiet attriċi, ġietx jew le deċiża minn sentenza li tkun għaddiet in ġudikat. Għalhekk, wieħed irid jara jekk il-punt imqajjem fl-istess talbiet,

ġewx determinati mis-sentenza l-oħra jew jekk baqax irrisolt. Jekk il-kwistjoni tkun ġiet diskussa u deċiża, allura jkun hemm l-identità tal-oġġett.

Fl-istess sens kienet ukoll id-deċiżjoni mogżtija mill-Prim' Awla, fit-8 ta' Jannar 2001, fl-ismijiet, Sammut Dr Joseph vs Tat-Taljan Co. Ltd.

It-tieni element tar-res judicata, ossija 'eadem causa petendi' *jirrikjedi li* "the cause of the claim" *kontenuta fit-talba l-ġdida, tkun l-istess bħat-talba preċedenti, u li ġiet deċiża minn sentenza li għaddiet in ġudikat. Il-*causa petendi *hi* "the title on which the demand is based"*. Illi għalhekk, din hu t-titlu, ċioè, l-fatt ġuridiku li fuqu d-dritt pretiż ikun ibbażat. Sabiex il-kundizzjoni tal-*"eadem causa petendi" *tirnexxi, irid jiġi ppruvat li l-kawżali kontenuta fit-talba l-ġdida, hi fondata fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti, li ġiet determinata b'sentenza li għaddiet in ġudikat. Il-ġudikat ma jiġix nieqes minħabba id-diversità ta' motivi tal-*'causa petendi'.

*It-tielet element rikjest huwa l-'*eadem personae'. *Dan l-element ġie diskuss fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla, fl-ismijiet, Cortis Charles vs Aquilina Francis X et, fil-25 ta' Settembru 2003, fejn ġie osservat li:*

> "L-element tal-identità tal-persuni, huwa huwa wkoll fondamentali u ta' siwi daqs iz-zewg elementi l-ohrajn. In-nuqqas tieghu huwa bizzejjed biex jeskludi l-gudikat ghaliex min ma kienx prezenti fil-gudizzju, u lanqas kien fih rappresentat legittimament, ma jistax jitqies marbut b'sentenza moghtija u li ghaddiet in gudikat, ukoll jekk l-ezitu ta' dik issentenza ikun jiffavorih;"

It-tliet elementi fuq imsemmija, għandhom ilkoll jeżistu sabiex jista' jingħad li jkun hemm ir-res judicata. Il-mankanza ta' wieħed minn dawn l-elementi huwa ta' ostaklu għal din id-difiża.

Inoltre, ġie determinat li l-prinċipju tar-res judicata għandu jiġi applikat ristrettivament. Hekk ingħad fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla, fl-ismijiet, Borg Anthony et vs Willoughby Anthony Francis et, fit-28 ta' Marzu 2003, fejn ġie spjegat illi:

> "Il-fundament tal-'actio' u tal-'exceptio judicati' hija preskrizzjoni legali, u għalhekk hija 'strictissimae interpretationis'.
> Li jfisser li l-atturi ma jkunux jistgħu permezz ta' kawża oħra jiftħu t-trattazzjoni tal-istess punti fl-istess kwistjoni li ġja ġew diskussi f'kawża deċiża b'sentenza li ġja għaddiet f'ġudikat.
> Sakemm ma jkunx hemm ebda deċiżjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx ġiet prekluża minn ebda deċiżjoni definittiva mogħtija fil-

ġudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deċiża, u ma jistax mill-parti l-oħra jingħad li għad-deċiżjoni josta l-ġudikat.

L-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tiġi ammessa b'ċirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eċċezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bħal meta si tratta minn inċident proċesswali li jqum fil-kors tal-ġudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjaħ ġudikat impliċitu. Biex ikun hemm lok għall-eċċezzjoni tal-ġudikat, hemm bżonn li l-kwistjoni tkun ġiet 'effettivament' deċiża bis-sentenza ta' qabel…. Fid-dubju l-imħallef m'għandux jippropendi favur l-eċċezzjoni tal-ġudikat."

Tal-istess portata kienet id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fil-25 ta' Settembru 2003, fl-ismijiet, Cortis Charles vs Aquilina Francis X et, fejn intqal li:

"Minħabba fil-fatt li dik l-eċċezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jistħoqqilha tiġi meqjusa minn qorti, l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tkun ta' interpretazzjoni dejqa, tant li, f'każ ta' dubju, l-ġudikant għandu jaqta' kontra dik l-eċċezzjoni."

Finalment, ġie stabbilit ukoll li biex ir-res judicata tiġi eċċepita b'suċċess, jeħtieġ li ċ-ċirkostanzi rilevanti tal-każ, jibqgħu l-istess bħal dawk tal-każ ta' qabel. Jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkostanzi, jiġi li s-sentenza ta' qabel ma titqiesx ta' ostakolu għar-riproposizzjoni tat-talba (Vide f'dan is-sens id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fl-ismijiet, Difesa Joseph vs L-Awtortità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, tas-6 ta' April 2005.

Fil-każ odjern, il-Bord iqis li huwa minnu li l-kwistjoni dwar l-applikabbilità ommeno tad-disposizzjonjiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ġià ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali. Madanakollu, il-Bord iqis li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord ma għandhux jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba, hekk kif qed jippretendu l-intimati. Minflok, il-Bord sejjer, b'referenza għall-ewwel talba tar-rikorrenti, jiddikjara u jiddeċiedi li abbażi ta' dak deċiż fil-kawża rikors nru. 133/2018JZM, fl-ismijiet, J & C Properties Limited (C 29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, mill-Qorti Kostituzzjonali, l-intimati konjugi Pulis ma jistghux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, ossija tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri b'razzett go fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana, u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain jew l-aventi causa tiegħu.

Il-Bord sejjer ukoll per konsegwenza, jilqa' in parte it-tieni talba tar-rikorrenti peress li l-kirja kif ġià ġie spjegat iktar 'il fuq ma ġietx reża nulla u bla effett ex lege, iżda huma l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti li jwasslu għal tali dikjarazzjoni li ser tingħata minn dan il-Bord u għall-eventwali żgumbrament.

Fl-aħħarnett, fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni, li kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrenti. Abbażi ta' dak deċiż il-Bord se jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din il-parti tat-talba, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-19 ta' Awwissu, 2021 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tiċħad it-talbiet tas-soċjetà appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontriha. Jissottomettu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord iddeċieda manifestament ħażin.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Is-soċjetà appellata wieġbet fl-14 ta' Settembru, 2021 fejn qiegħda ssostni li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita konferma għal dawk ir-raġunijiet li huma jfissru fir-risposta tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellanti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord, u filwaqt li tqis ukoll is-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellata.

9. L-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord iddeċieda b'mod manifestament ħażin meta ordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. Jissottomettu li r-rikors promotur ma kienx fih ir-rekwiżiti mfissra fl-artikolu 4 tal-Kap. 199, u għalhekk il-proċedura quddiem il-Bord hija irritwali. Dan għaliex l-imsemmi rikors ma kienx fih talba għal likwidazzjoni tal-kumpens, u għalhekk il-Bord naqas milli jillikwida l-kumpens dovut u jordna l-ħlas tiegħu lilhom. Isostnu li l-Bord ma setax jinjora dan l-element, għaliex il-liġi tal-proċedura hija ta' ordni pubbliku, u n-nuqqas ta' osservanza tagħha twassal għan-nullità. Huma jirrilevaw li l-Qrati tagħna diversi drabi rritenew dan l-insenjament, u in sostenn tal-argument tagħhom huma ċċitaw silta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-13 ta' Mejju, 1987 fl-ismijiet **Michael Attard *vs.* Carmelo Desira.**

10. Is-soċjetà appellata wieġbet billi issottomettiet li ġaladarba ntemmet il-qbiela tal-fond bis-saħħa tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, b'hekk m'għadhomx applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, u l-appellanti m'għadx għandhom titolu aktar fuq il-fond in kwistjoni. Issostni li hija qegħda titlob l-iżgumbrament tal-appellanti *ai termini* ta' dik is-sentenza, u mhux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Għalhekk tgħid l-aggravju tal-appellanti huwa wieħed 'fattwuż'.

11. Il-Qorti tosserva li fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020, il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet hekk dwar dak li jikkostitwixxi l-mertu tal-appell odjern:

> *"iv. tilqa' l-appell inċidentali tal-attriċi fejn talbet illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tagħmel dikjarazzjoni f'dan is-sens;".*

12. Tirrileva li dan biss wara li dik il-Qorti kkonsidrat u għamlet ċar li l-appellanti ma setgħux jistrieħu fuq id-dritt li tagħtihom il-liġi għal rilokazzjoni, filwaqt li ddikjarat ukoll li huma ma kienux qegħdin jitilfu d-drittijiet l-oħra tagħhom skont il-liġi:

> *"33. L-attriċi talbet ukoll illi, jekk ma tintlaqax it-talba għal żgumbrament, il-qorti għandha għallinqas tgħid illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-artt. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 biex iżommu l-pussess tar-raba' tal-atturi.*
>
> *34. Dan huwa minnu, u huwa konsegwenza naturali tal-fatt illi safejn liġi ordinarja hija inkompatibbli mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni, dik il-liġi ma għandhiex tingħata effett. Dan ifisser biss illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja li jagħtu d-disposizzjonijiet fuq imsemmija; ma jfissirx illi ma jistgħux jinqdew bi drittijiet oħra li tagħtihom il-liġi." (enfażi ta' din il-Qorti)*

13. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-appellanti b'hekk ma ġewx imċaħħda minn kull dritt ieħor li jagħtihom l-artikolu 4 tal-Kap. 199, anki d-dritt li jeżiġu li jingħataw kumpens fejn dan huwa dovut. Il-Qorti hawn ser tikkonsidra dak li jipprovdi għalih l-artikolu 4 tal-Kap. 199:

4. (1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta’ dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta’ xi raba’, jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta’ rikors li jkun fih –

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u

(b) talba għal-likwidazzjoni ta’ kull kumpens li kollu jitħallas skont id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu.

14. Kif tajjeb għaraf il-Bord u sostnut ukoll mis-soċjetà appellata,

“...l-kirja ...ma ġietx reża nulla u bla effett ex lege, iżda huma l-effetti tad-dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti li jwasslu għal tali dikjarazzjoni li ser tingħata minn dan il-Bord u għall-eventwali żgumbrament.”

Il-Qorti tirrileva li ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ma jinkwadrawx ruħhom fil-parametri stabbiliti permezz tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199, iżda xorta waħda tgħid li m’għandux jintilef id-dritt tal-appellanti li jeżiġu l-ħlas ta’ kumpens kif kontemplat ġustament mill-leġislatur, aktar u aktar meta wieħed iqis dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali li *“...il-privati...ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalità tal-liġi”.* Tqis li meta l-leġislatur ħaseb sabiex jipprovdi għall-protezzjoni tal-inkwilin billi jassiguralu kumpens għall-ħidma tiegħu fir-raba’, anki permezz taż-żieda ta’ benefikati, huwa ma setax ikkonsidra wkoll is-sitwazzjoni preżenti fejn l-inkwilin ikollu jċedi r-raba’ lis-sid għaliex il-liġijiet li għal għexieren ta’ snin ikun straħ fuqhom għall-ħidma tiegħu, millum għal għada jiġu dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Iżda l-Qorti tqis li r-*ratio legis* fil-każ odjern m’għandux jiġi skartat, u mingħajr l-ebda dubju kliem il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-23 ta’ Novembru, 2020 juru li dan ukoll kien l-intendiment ta’ dik il-Qorti.

15. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellanti ġustifikat u tilqgħu, b'dana li ser tieħu in konsiderazzjoni l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2021 fejn l-avukat difensur tal-appellanti ddikjara għan-nom tagħhom li huma għandhom ikunu sodisfatti jekk din il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Bord bil-għan li jiġi likwidat il-kumpens dovut lilhom. Tikkonsidra wkoll li għalkemm qiegħda tqis l-aggravju tal-appellanti bħala eċċezzjoni ta' natura perentorja u għalhekk setgħet titressaq f'dan l-istadju tal-appell tal-proċeduri *ai termini* tas-subartikolu 732(1) tal-Kap. 12, kien ikun aktar għaqli u opportun li kieku huma ppreżentaw l-ilment tagħhom f'stadju aktar bikri tal-proċeduri quddiem il-Bord, u dan sabiex jiġu evitati proċeduri bla bżonn u anki għall-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu limitament kif imfisser aktar 'il fuq f'din is-sentenza, filwaqt li tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Bord sabiex dan jistabbilixxi l-kumpens dovut lill-appellanti bil-mod opportun, anki jekk ikun hemm bżonn permezz ta' provi ulterjuri u ta' periti nominandi, u jordna l-ħlas ta' dak il-kumpens hekk stabbilit, mis-soċjetà appellata lill-appellanti.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur