BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa 1 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 586/23
Nru fuq il-Lista: 23

Raymond Zerafa (K.I. 227556 M), Carmen Mamo (K.I. 775146 M), Massimo Zerafa (K.I. 258648 M), Mary Said (K.I. 537149 M), Joseph Zerafa (K.I. 878450 M), Theresa Bonnici (K.I. 622452 M), Giovanna Antida Savona (K.I. 833953 M), Roseanne Mattocks (K.I 201666 M) f'isimha u ghan-nom tal-assenti George-Anthony Grech (K.I 226176 M), Christopher Karl sive Christopher Grech (K.I. 477272 M), Fr. Jesmond Grech (K.I. 55368M), M.A.C. Limited (C-4514) u Zerafa Holdings Limited (C-27614)

vs

Jokate Group of Companies Limited (C-3643)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 27 ta' Novembru 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***43/5 Zachary Street, Valletta****, li ilu mikri skond skrittura tal-23 ta' Dicembru 1977, kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****, versu l-kera ta' LM 550.00c fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta tal-mejtin George, Paul u Salvina mart Massimo Zerafa, kif ukoll huhom Maximilian Zerafa, kollha ahwa Zerafa li xtraw il-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument B.***

3. *Illi l-ahwa George, Paul u Salvina mietu rispettivament fil-21 ta' Ottubru 1970, fis-6 ta' Novembru 2013 u fis-7 ta' Jannar 1978.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi George u Maria Dolores Zerafa, Paul Zerafa, Salvina u Massimo Zerafa, u Maximilian Zerafa li kien ghadu ma zzewwigx.*

5. *Illi l-wirt ta' George Zerafa gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mil-mewt tieghu m'hemmx ghalfejn tigi pprezentata kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjeta' in kwistjoni*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

6. *Illi sehem George Zerafa, in kwantu ghal-ottava parti indiviza (1/8) mil-fond msemmi ddevolva fuq is-seba unici uliedu, miz-zwieg tieghu ma' Maria Dolores Zerafa u dan skont testament unica charta tal-15 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument C.**

7. *Illi b'testment fl-atti tan-Nutar Liza Schembri tal-4 ta' Novembru 2014 hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument D,** *l-wirt taghha in kwantu ghal-ottava parti indiviza li hija kellha mil-fond in kwistjoni ddevolva fuq sitta minn seba uliedha ossia fuq r-rikorrenti, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona kif ukoll, settima sehem indiviz ddevolva, fuq it-neputijiet taghha ossia tfal ta' bintha Josephine Grech, r-rikorrenti Roseanne Mattocks, George Anthony Grech, Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr. Jesmond Grech.*

8. *Illi l-wirt ta' Maria Dolores Zerafa gie debitament dikjarat lil-Kummissarju tat- Taxxi Interni li kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjeta' in kwistjoni, tal-11 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri qed tigi hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument E.**

9. *Illi l-wirt ta' Paul Zerafa ddevolva fuq l-uniku iben tieghu ossia r-rikorrenti Raymond Zerafa u gie debitament dikjarat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-10 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco,* **Dokument F** *hawn anness u dan in kwantu ghal-kwart indiviz (1/4) tal-istess fond.*

10. *Illi Salvina Zerafa u zewgha Massimo Zerafa, permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument G** *bieghu u ttrassferew is-sehem taghhom ta' kwart indiviz (1/4) tal-istess fond lil uliedha bhala diretturi u ghan-nom tas-socjeta, Metarica Properties Limited.*

11. *Illi permezz ta' kuntratt tal-28 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument H**, *Metarica Properties Limited bieghet u ttrasferriet is-sehem kollu taghha lil Zerafa Holdings Limited ossia socjeta rikorrenti fil-kawza odjerna.*

12. *Illi skont kuntratt tas-7 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument I,** *Maximilian Zerafa, biegh, assenja u ttrassferixxa s-sehem tieghu fuq din il-proprjeta' u cioe ta' kwart indiviz (1/4), lis-socjeta M.A.C Limited, ossia socjeta rikorrenti fil-kawza odjerna.*

13. *Illi l-kera llum tithallas bir-rata ta' circa* ***€3,624*** *fis-sena.*

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

15. *Illi konsegwentement huma pprezentaw rikors Kostituzzjonali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 322/2021 ISB fl-ismijiet* ***Raymond Zerafa et vs. Avukat tal-Istat et****, deciza fit-27 ta'*

Ottubru 2023, kopja tal-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument J** .

16. *Illi din is-sentenza* **hija finali** *u fost affarjiet ohra, filwaqt li laqghat it-talbiet attrici, ddikjarat illi:*

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti esposti fir-Rikors promotur jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li s-soċjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz 43/5, Triq Zakkarija, il-Belt Valletta fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. Tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' mija u sebat elef u wieħed u tletin Ewro (€107,031) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u sbatax -il elf u wieħed u tletin Ewro (€117,031) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

17. *Illi ghalhekk effetivament il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat illi "**s-soċjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz 43/5, Triq Zakkarija, il-Belt Valletta fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.**"*

18. ***Illi ghalhekk il-fatt illi l-istess intimati Jokate Group of Companies** ghadhom fil-kirja odjerna tkompli tipperdura l-istess vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u ghaldaqstant ghandhom jigu ordnati sabiex jizgombraw mill-fond sabiex l-istess ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, kif dikjarat mill-forum addattat jigi mwaqqaf darba ghal dejjem.*

19. *Illi wara s-sentenza surreferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-27 ta' Ottubru 2023, m'hemmx dubju li l-intimati **Jokate Group of Companies** ma jistawx jibqghu jgawdu l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie kjarament deciz mil-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza surreferita.*

20. *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 ghandhom***

jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

21.*Illi ghalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal-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.**

22.*Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser li* **s-socjeta intimata Jokate Group of Companies** *ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ghax it-titolu ta' kirja taghhom gie terminat ex lege.*

23.*Illi l-intimati ma jistghux ghalhekk jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward ta' kirja indefinittiva sabiex jiggustifikaw iz-zamma taghhom fil-fond tar-rikorrenti.*

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

25.*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***).*

26.*Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li l-intimati ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fond* **43/5, Zachary Street, Valletta** *, ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqghu jokkupaw l-fondi bin-numri de quo, jigu konsegwentement ordnati l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fondi in kwistjoni gialadarba t-titolu taghhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja qieghda tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

27.*Illi r-rikorrenti jiiddikjaraw ukoll li huma jafu lilhom infushom bil-fatti fuq msemmija u Erika Portanier tikkonferma bil-gurament dawn il-fatti u l-*

kontenut kollu ta' dan ir-rikors u d-dokumenti annessi mieghu, jqisu li l-intimati m'ghandhomx difiza valida in konfront taghhom gialadarba gew kkundannati mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), li ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fond ***43/5 Zachary Street, Valletta****, li huwa proprjetà tar-rikorrenti, stante li din il-kirja li saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) tilledi d-drittijiet Konvenzjonali taghhom kif ddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).*

28.*Illli din id-dikjarazzjoni guramentata qed ssir bil-miktub skond il-forma preskritta u l-intimati ghandhom jigu ordnati biex jidhru quddiem dan il-Board li Jirregola l-Kera f'data u hin stipulata minn dan l-Board u f'kaz li huma ma jidhrux, ghandha tinghata sentenza kontra taghhom fl-ewwel seduta u f'kaz li jibqghu kontumaci u/jew jekk jidhru izda ma jaghtux raguni valida ghalhiex ghandhom jithallew jikkontestaw it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 16A (1) (b) u (c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tinghata immedjatament sentenza kontra taghhom.*

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 tal-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. ***Jordna*** *illi din il-kawza tinstema' bil-proceduri sommarji u dan peress li jikkonkorru l-elementi necessarji a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li s-socjeta' intimata* ***Jokate Group of Companies (C-3643)*** *ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fondi ossia warehouses* ***43/5, Zachary Street, Valletta*** *proprjeta' tar-rikorrenti.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond* ***43/5, Zachary Street, Valletta****, lis-socjeta intimata* ***Jokate Group of Companies (C-3643)*** *biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.*

IV. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi s-socjeta' intimata* ***Jokate Group of Companies (C-3643)*** *ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond,* ***43/5, Zachary Street, Valletta*** *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-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-27 ta' Ottubru 2023****, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

V. ***Jikkundanna*** *lis-socjeta intimata* ***Jokate Group of Companies (C-3643)*** *jizgombraw* ***mill-fond 43/5, Zachary Street, Valletta****, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ulterjuri ta' danni kontra s-socjeta' intimata Jokate Group of Companies (C-3643).

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Diċembru 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn dehret s-soċjetà intimata, debitament assistita li ttantat turi li għandha difiża valida x'tagħti għal dawn il-proċeduri billi saħqet li s-sentenza kostituzzjonali ma tterminatx il-kirja in kwistjoni, iżda li dik il-Qorti sempliċiment sabet li l-istess soċjetà intimata ma setgħetx tinqeda aktar bl-operazzjoni tal-liġijiet tal-kera relattiva. Fl-istess seduta ġie verbalizzat miż-żewġ partijiet li l-kirja in kwistjoni kienet min-natura tagħha waħda kummerċjali.

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[4]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

[2] A fol 97 tal-proċess.
[3] Vebal relattiv jinsab a fol 105 u 106 tal-proċess.
[4] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[5].

Illi għal dan il-Bord, s-soċjetà intimata ma seħħiliex turi li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq bħala difiża għal dawn il-proċeduri.

Illi rispettosament, l-argument tas-soċjetà intimata lis-sentenza Kostituzzjonali ma tterminatx il-kirja, m'huwiex wieħed fejjiedi u bħal donnu l-istess soċjetà intimata qiegħda tipprova titfa' l-bżar fl-għajnejn. B'analoġija, il-Bord jirreferi għal dawk is-sentenzi, wara sentenza Kostituzzjonali li tkun dikjarat kirja residenzjali (jekk din tkun ingħatat qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021) leżiva, fejn dan il-Bord u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), issa għal diversi snin sabu li l-Bord għandu jasal għal-iżgumbrament ta' dak l-inkwilin[6]. B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia Engerer,** kemm fl-istadju *in rescidente*[7] u dak *in recissorio*[8]. F'dan l-aħħar stadju, fuq argument simili bħal dak mressaq illum mis-

[5] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

[6] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Joseph Micallef *et* vs David Vella,** (App Inf Nru: 133/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Lulju 2021; **Anthony Zammit *et* vs Carmen Vella,** (App Inf Nru: 115/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2022; **Catherine Cauchi vs Josanne Pace *et*,** (App Inf Nru: Nru: 127/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Novembru 2022; **Patricia Curmi *et* vs Miriam Pace *et*,** (192/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2022; **Maria Concetta *sive* Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri,** (Rik Nru: 127/21) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedeut nhar is-27 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Gemma Brownrigg *et* vs Mary Caruana,** (App Inf Nru: 121/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Marzu 2023.

[7] (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2022.

[8] (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023.

soċjetà intimata, dik il-Qorti ma tatx widen għall-istess[9]. Inċidentalment, dan ir-raġunament ġie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti[10].

Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali. Kemm dan il-Bord u l-appell tiegħu wkoll sabu li l-proċedura taħt l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta toqgħod sew f'kawżi simili, fejn jintalab l-iżgumbrament ta' fond kummerċjali, wara sentenza Kostituzzjonali li ssib leżjoni[11].

---

[9] Dik il-Qorti qalet hekk: *"Jibda biex jinghad illi s-sentenzi tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali rabtet lil konvenuta bid-decizjoni billi hi kienet parti f'dawk il-proceduri u issokkombiet ghad- decizjoni shiha ta' dik il-Qorti bla ma resqet ebda appell. Ghalhekk bhala stat ta' fatt u ligi l-konvenuta hi marbuta mal-fatt illi l-Kap. 69 li minnu hi qed tuzufruixxi l-beneficcji fosthom ir-rilokazzjoni kienu qed jivjolaw id-dritt tas-sid. Dan ifisser li minn dakinhar tas-sentenza l-inkwilina kienet qeghda tgawdi minn stat ta' antikostituzzjonalita fir-relazzjoni bejnha u bejn is-sid. Ikun kontrosens li l-konvenuta issostni li l-ligi ma gietx mittiefsa u l-ghandha xi dritt moghti bil-ligi li hu protett. La darba l-Qorti qalet li dik il-ligi hi bi ksur tad-dritt tas-sid il-konsegwenza hi li l-ksur qed issofrih is-sid bil-mod kontinwat tal-inkwilinat kif inhu. Argument mod iehor igib fix-xejn is-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali. Il-konsegwenza logika biex l-istat vjolattiv fil-konfront tas-sid jieqaf hu billi l-inkwilinat jitqies bla effett ghax ma jsibx il-protezzjoni ta' ligi kostituzzjonalment valida fir-relazzjoni ta' bejn is-sid u inkwilin fil-fattispecie tal-każ specifiku. Il-Qorti Civili sabet li ma setghetx tordna l-izgumbrament ghax kien hemm rimedju ordinarju ghal dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Id-dritt tas-sid li tressaq it-talba taghha quddiem il-Bord twieled mill-istess sentenza Kostituzzjonali li jaghmel stat ta' fatt u ligi bejn il-partijiet. Adita minn tali ordni l-Bord ma agixxiex biex jiddetermina xi pretensjonijiet jew drittijiet Kostituzzjonali izda biss biex jaghti d-decizjoni tieghu b'konsegwenza ta' fatt guridiku gia stabbilit. Ghalkemm il-konvenuta issostni li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux il-vires bil-Kap. 69 li jisma tali talba jekk ma taqax f'wahda mir-ragunijiet li ghalihom jipprovdi l-Kap. 69, din il-Qorti ma taqbilx. L-artikolu 16 tal-Kap. 69 jaghti gurisdizzjoni esklussiva lil Bord sabiex jiddeciedi "kull materja li jolqtu kiriijiet ta' fondi urbani". L-izgumbrament ta' inkwilina minn fond li ghalih japplika l-Kap. 69 hu materja li jolqot kirja ta' fond urban. Ir-raguni ghall-izgumbrament tinghata b'mod car u esplicitu fis-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali u ghalhekk il-Bord hu gia adit biex jaghti effett ghas-sentenza tal-Qorti Civili bil-gurisdizzjoni generali moghtija bl-artikolu 16 tal-Kap. 69. Dan hu s-sens logiku wara d-decizjonijiet tal-Qorti Civili. Li tirraguna mod iehor igib fix-xejn sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tat il-possibilita ta' rimedju effettiv fis-shih lis-sid izda li kellu jinghata formalment u proceduralment mill-Bord li Jirregola l-Kera ta' fond urban skont il-Kap. 69."*

[10] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Bezzina *et* vs Madeline Bezzina**, (App Inf Nru: 904/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Frar 2024.

[11] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Pace *et* vs Joseph Montebello *et*,** (Rik Nru: 14/201) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm preseduta nhar il-31 ta' Mejju 2021 (mhux appellata), kif ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna**

Illi wara kollox s-soċjetà intimata kellha kull opportunità li, jekk ma qablitx mas-sentenza kostituzzjonali, t'appella mill-istess, iżda ġaladarba għażlet li toqgħod għaliha, ma tistax issa titlob li dan il-Bord jinjora l-effetti tagħha. Ukoll, mistoqsija direttament mill-Bord fuq liema titolu l-istess soċjetà' intimata kienet qiegħda tibbaża t-tkomplija tal-okkupazzjoni tagħha, it-tweġiba kienet biss li kienet qiegħda tidditjeni l-fond bl-istess liġi li nstabet leżiva tal-jeddijiet tar-rikorrenti. Huwa ovvju lil dan il-Bord li dan ir-raġunament huwa ħażin.

Illi minn qari siewi u ġust tas-sentenza in atti, bejn l-istess partijiet, fis-sede Kostituzzjonali, jemerġi ċar li dik il-Qorti sabet ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti propju fuq l-istess liġi li issa, s-soċjetà intimata għadha qiegħda tipprova tinħeba warajha biex tkompli tgawdi minn din il-kirja. Bl-argument tas-soċjetà intimata, li kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza[12]. Dan ma jistax isir.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[13] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Utli hawn jingħad ukoll li r-raġunament inizjali tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem fil-konfront ta' pajjiżna għal dak li jikkonċerna l-effikaċja ta' din it-tip ta' proċedura (sommarja speċjali) inbidel matul iż-żmien.

Sceberras D'Amico Inguanez vs N. Caruana & sons Ltd, (App Ċiv Nru: 191/2021) konfermata mill-Qorti tal-Appell nhar il-10 ta' Ġunju 2022.

[12] Hekk ġie similment raġunat u deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Rebecca Hyzler *et* vs Anthony Vella *et*,** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[13] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

Tassew illum, dik il-Qorti wkoll sabet li din il-proċedura tista' tkun waħda effikaċi f'ċirkostanzi simili[14].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jakkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u għar-rigward tal-ħames talba qiegħed jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond 43/5, Zachary Street, Valletta.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata[15].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[14] F'dan ir-rigward issir referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Catherine Tabone *et* vs Malta,** (App Nru: 23107/20) mogħtija mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, fejn sabiex wasslet tgħid li dik l-applikazzjoni kienet waħda inammissibbli qalet hekk: "*16. The Government blamed this on the applicants' inaction, noting that they should have instituted eviction proceedings which in the light of Article 16A of Chapter 69 of the Laws of Malta (as amended in 2019 providing a summary procedure and short time-limits), would have brought about a speedy resolution of their case. The applicants were of the view that no order to the effect that the tenants could no longer rely on the impugned law to maintain title to the property had been made by the domestic courts. The Court observes that the first-instance court had clearly made such an order. The tenants appealed against such order and the Constitutional Court rejected their appeal, the first-instance order, thus, becoming final. The Court further observes that there is no indication that the procedure under the new Article 16A in such circumstances would not be speedy, thus providing an improvement to the situation pertaining at the relevant time (post June 2016) in Marshall, cited above. The Court will therefore not speculate otherwise. 17. In these circumstances, and given that the case concerns a residential lease under Chapter 69 of the Laws of Malta (as opposed to a commercial lease such as in Marshall, cited above, or other cases concerning residential leases but under Chapter 158 of the Laws of Malta, which were or could have been affected by the 2018 amendments, such as Cauchi and Galea, both cited above, and Bartolo Parnis and Others v. Malta, nos. 49378/18 and 3 others, §§ 47-48, 7 October 2021), as well as the fact that the applicants explicitly requested such an order, but then did not act on it, despite amendments to Article 16A in 2019, the Court considers that they remain affected by the impugned law only as a result of their inaction. In these specific circumstances the Court considers that the applicants have lost their victim status in relation to their complaint under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention and the Government's objection is upheld.*"

[15] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur