BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 402/23
Nru fuq il-Lista: 5

George Grech [K.I. 436555M], Doris Grech [K.I. 169556M], Christopher Grech [K.I. 411884M]

vs

Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorita' ta' Malta dwar il-Loghob, iżda b'nota mressqa fit-23 ta' Ottubru 2023 l-atti ġew ċeduti fil-konfront tal-Awtorita ta' Malta dwar il-Logħob[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 21 ta' Lulju 2023[2] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] Nota relattiva tinsab a fol 74 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* **42A, Merchants Street, il-Belt Valletta** *li huma akkwistaw b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***"DOK A"***.

2. *Illi dan il-fond ilu f'idejn l-intimat Direttur tal-Lottu Pubbliku mill-1977 u dan skond skrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' April 1977 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***"DOK B".***

3. *Illi skond din l-iskrittura DOK B dan il-fond gie mikri ghal erba' snin b'ozzjoni li jinkera minn erba' snin ghal erba' snin a scelta tal-intimat Direttur tal-Lottu Pubbliku.*

4. *Illi skond il-ligijiet vigenti, senjatament il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom u huma kostretti jgeddu l-kirja minn sena ghal sena favur l-intimat Direttur tal-Lottu Pubbliku, u dan minkejja illi m'ghadux jezisti l-element ta' proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sidien rikorrenti u tal-inkwilin Direttur tal-Lottu Pubbliku, u b'hekk s-sidien rikorrenti sabu ruhhom affaccjati b'relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin u mhux qed jircievu l-kera fis-suq kif ghad jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

5. *Illi l-lokazzjoni kontrattwali kienet tiskadi fit-28 t'April 1985 kif jirrizulta mill-istess skrittura DOK B, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda sa llum, ai termini tal-Ligi.*

6. *Illi tul dan iz-zmien kollu, r-rikorrenti kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-*

disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat tul iz-zmien u ligijiet vigenti.

7. *Illi konsegwentement huma pprezentaw rikors Kostituzzjonali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 86/2019 AF fl-ismijiet* ***George Grech et vs Avukat Generali et****, deciza fit-30 ta' Mejju 2023, '****DOK C****' hawn annessa u mmarkata.*

8. *Illi l-intimat* ***Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorita' ta' Malta dwar il-Loghob*** *qed ihallsu kera mizera ta' €393.03 fis-sena.*

9. *Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti laqghet l-Ewwel Talba tal-atturi billi ddikjarat illi gie lez id-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-propjeta kif sancit permezz tal-1 Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u laqghat limitatament u ddikjarat illi l-konventi jew min minnhom, ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 ghat-tigdid tal-kirja taghhom.*

10. *Illi kif iddikjarat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors numru 50/15 JRM fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et deciza fis-7 ta' Frar 2017:*

> *…'Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din81 u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l- għoti ta' kumpens*

xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. ***F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi;'***

11. *Illi wara s-sentenza surreferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Mejju 2023, m'hemmx dubju li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie kjarament deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza surreferita.*

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

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

13. *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.*

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

15.*Illi l-intimat ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) biex jiggustifika iz-zamma tieghu fil-fond tar-rikorrenti.*

16.*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-intimat u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz ssokkomba ghaliha****, izda l-irwol tieghu huwa li* <u>*japplika l-istess sentenza*</u> *(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).***

17.*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****).*

18. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal- Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond* ***42A, Merchants Street, Valletta,*** *ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru de quo, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu tieghu gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti .*

19. *Illi r-rikorrenti jiiddikjaraw ukoll li huma jafu lilhom infushom bil-fatti fuq msemmija u Christopher Grech jikkonferma bil-gurament dawn il-fatti u l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors u d-dokumenti annessi mieghu, jqisu li l-intimat m'ghandux difiza valida in konfront taghhom gialadarba gie kkundannati mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), li ma jistax jibqa jgawdi mill-kirja tal-fond* ***42A, Merchants Street, Valletta****, li huwa proprjetà taghna, 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 taghna kif ddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).*

20. *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.** **Jaqta u Jiddeciedi** l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza.*

***II.** **Jiddikjara u Jiddeciedi** li l-intimat **Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorita ta' Malta Dwar il-Loghob** ma jistax jibqa jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond **42A, Merchants Street, Valletta**, proprjeta' tar-rikorrenti.*

***III.** **Jiddikjara u Jiddeciedi** li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru **42A, Merchants Street, Valletta**, lill-**Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorita ta' Malta Dwar il-Loghob** biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.*

IV.** **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat **Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorita ta' Malta Dwar il-Loghob** ma jistax jibqa fl-okkupazzjoni tal-fond **42A, Merchants

***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[3] 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-28 ta' Gunju 2023, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

***V.** **Jikkundanna** lill-intimat **Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorita ta' Malta Dwar il-Loghob** jizgombra mill-fond **42A, Merchants Street, Valletta**, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Lulju 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[5] fejn, fejn fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula mis-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, fejn huwa stqarr li huwa l-uniku inkwilin, r-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront tal-Awtorità intimata. Billi dakinhar il-Bord sab li l-intimat rimanenti kien wera' li għandu difiża valida *prima facie*, l-Bord għadda sabiex jagħti żmien għar-risposta. Naturalment b'hekk ġiet miċħuda l-ewwel talba konċernanti d-dispensa tas-smigħ.

[3] Huwa ovvju għal dan il-Bord lir-rikorrenti m'humiex qegħdin jitolbu vjolazzjoni tat-trattament inuman u degradanti iżda hawnhekk seħħ żball *lapsus calami* klassiku fejn dak li kellu jinkiteb huwa l-Artikolu 3 tal-**Att Dwar** il-Konvenzjoni Ewropeja.
[4] A fol 69 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 73 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Segretarju mressqa fit-2 ta' Novembru 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat- 22 ta' Novembru 2023[7] fejn xehed ir-rikorrenti George Grech u ntlaqgħet talba għall-allegazzjoni tal-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet **George Grech *et* vs Avukat Ġenerali *et*,** (Rik Kost 86/19) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), msemmija fir-rikors promotur.

Sema' x-xhieda ta' Martin Spiteri, Direttur Ġenerali mogħtija fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[8]. Wara dik ix-xhieda, l-partijiet ddeċidew li jistrieħu fuq l-atti. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali msemmija aktar il-fuq.

Ikkunsidra

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssewgi.

Illi xehed ir-rikorrenti George Grech[9]. Jgħid li sa fejn jaf hu l-fond issa ilu magħluq xi sena. Jgħid li wara l-kawża kostituzzjonali, t-tifel tiegħu Christopher Grech (li għamel dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promotur fejn bażikament jikkonferma dak premess fl-istess rikors), kien mar għaċ-ċwievet tal-fond iżda ġie nfurmat li dawn ma kienux ħa jingħataw lura. Wara dik l-okkażjoni kellha tinfetaħ din il-kawża. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud (u lanqas lil Christopher Grech fuq id-dikjarazzjoni minnu magħmula).

---

[6] A fol 75 tal-proċess.
[7] Vebral relattiv jinstab a fol 79 tal-proċess.
[8] Xhieda relattiva tibda a fol 82 tal-proċess.
[9] Seduta tat-3 ta' Novembru 2023 u tibda a fol 80 tal-proċess.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll Martin Spiteri, Direttur Ġenerali. Jispjegaw li wara s-sentenza kostituzzjonali, Christopher Grech kien għamel kuntatt sabiex jintraddu lura iċ-ċwievet tal-fond. Huwa talab żmien sabiex jieħu parir legali u meta reġa' ġie mistoqsi qallu biex jingħata ftit aktar ċans għaliex, fil-fehma tiegħu, is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma kienitx ordnat l-iżgumbrament. Wara dakinhar mbagħad irċevew din il-kawża. Jikkonferma wkoll li l-post huwa vojt u li għad li kien okkupat minn ċertu Farrugia, dan issa rtira. In kontro-eżami mbagħad jikkonferma li skond l-eżitu ta' din il-kawża, għad li hemm dikjarazzjoni ta' ksur tad-Drittijiet Fundamentali l-intimat Segretarju bi ħsiebu jerġa jikri l-fond. Jikkonferma lis-sentenza kostituzzjonali ma ġietx appellata.

Mertu

Illi din tal-lum hija deċiżjoni rigwardanti żgumbrament ta' fond b'kirja kummerċjali magħmula ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta wara sentenza kostituzzjonali u konvenzjonali li sabet li din il-kirja, bbażata fuq dak l-istess Kapitolu kienet waħda leżiva. B'żieda ma dan, ġie ordnat u deċiż li l-intimat Segretarju, li kien ukoll pparteċipa f'dik l-azzjoni, ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex iżomm f'idejh dan il-fond.

Illi għalkemm ingħataw diversi eċċezzjonijet, dawn fil-verità jistgħu jiġu miġbura f'eċċezzjoni waħda. L-intimat Segretarju jgħid li s-sentenza Kostituzzjonali ma qalet xejn fuq l-Att X tas-sena 2009 u lanqas l-artikolu 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Skond hu allura, huwa għad għandu jedd jutilizza l-fond bħala inkwilin bis-saħħa ta' dawn id-dispożizzjonijiet. Dan il-Bord ma jaqbel xejn ma' dan l-argument.

Illi t-titolu oriġinali tas-Segretarju kien wieħed derivanti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ebda liġi oħra. L-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jingħata effett, jirrikjedi u jippreżumi titolu **validu** ta' kera. Fi kliem ieħor, dak l-artikolu waħdu ma jagħtix xi forma ta' titolu hu stess iżda sempliċiment jgħid li kull kirja kummerċjali **valida** sejra tiġi fi tmiema fis-sena 2028. Dan m'huwiex il-każ tal-lum.

Illi mal-pronunzjament tas-sentenza Kostituzzjonali, l-għeruq ta' din il-kirja ġew terminati. Ukoll, is-Segretarju intimat ma seħħilux juri li għandu titolu ieħor sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond. L-applikazzjoni tad-durata tal-kirja sal-1 ta' Ġunju 2028, msemmi fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, spiċċa mal-għoti ta' dik is-sentenza, liema sentenza, wara kollox ma ġietx appellata minnu.

Illi 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[10]. B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia Engerer,** kemm fl-

[10] 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.

istadju *in rescidente*[11] u dak *in recissorio*[12]. F'dan l-aħħar stadju, fuq argument simili bħal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata, dik il-Qorti ma tatx widen għall-istess[13]. Inċidentalment, dan ir-raġunament ġie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti[14].

Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali[15]. Bl-argument tas-soċjetà intimata, li kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun

---

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

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

[13] 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."*

[14] 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.

[15] 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**

qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza[16]. Dan ma jistax isir, anzi huwa issa doveruż fuq dan il-Bord li ma jagħtix effett lil dik il-liġi li ġiet hekk dikjarata mingħajr effett[17].

Illi b'hekk il-Bord isib li l-azzjoni tar-rikorrenti timmerita akkoljiment.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, jilqa' t-talbiet rimanenti kollha tar-rikorrenti u għar-rigward tar-raba' talba qiegħed jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi jiżgombra mill-fond 42A, Merchants Street, Valletta.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, salv għal dawk tal-Awtorità tal-Logħob[18] jitħallsu mis-Segretarju intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

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.

[16] 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). Ara wkoll, għal dak li għandu x'jaqsam ma fatti simili bħal dawk odjerni dak li ntqal u ġie deċiż minn dan il-Bord fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Zerafa *et* vs Jokate Group of Companies Ltd,** (Rik Nru: 586/2023) mogħtija nhar l-1 ta' Marzu 2024 (mhux appellata).

[17] Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja vs L-Avukat Ġenerali *et*,** (Rik Kost Nru: 2/2018/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u ċioé: *"Il-Bord li Jirregola l-Kera ma għandux is-setgħa jiddikjara li liġi hija bla effett; dik is-setgħa tmiss biss lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali. Huwa biss meta jiġi dikjarat – f'sentenza mogħtija minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali li torbot lill-partijiet li jkollu quddiemu –* ***li liġi hi bla effett illi l-bord jista' u għandu ma jagħtix effett lil dik il-liġi u jiċħad difiżi msejsa fuqha****."* ***(enfasi tal-Bord).***

[18] Dawn għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti fid-dawl tan-nota ta' ċessjoni magħmula mingħajr riżerva minnhom, kif irid l-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur