BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa 20 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 337/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Maria Zerafa (K.I. 0366862(M))

vs

John Mary Apap (K.I. 0550741(M))

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 19 ta' Lulju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *ILLI l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond konsistenti f'ħanut bin-numru sebgħa u erbgħin (47), fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri ta' l-20 ta' Lulju 2005 (**Dok.MZ1**) kif soġġett għal kirja favur l-intimat Apap, kif jirriżulta mill-istess kuntratt; il-kera kienet ta' ħamsin lira Maltin*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

(Lm50) fis-sena, pagabbli fl-aħħar ta' Marzu ta' kull sena; eventwalment għoliet gradwalment b'mod irriżorju permezz ta' l-emendi konċernanti l-kirjiet kummerċjali, biex saret mitejn u ħamsa u sittin euro (€265) fis-sena;

2. *ILLI tali kirja kienet kirja kummerċjali protetta, iżda permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-Tnejn, 8 ta' April 2024 (**Dok.Kost**), tali protezzjoni tneħħiet, billi dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat u ordnat:*

> *…illi l-konvenut Apap ma jistax jibqa' jistrieħ fl-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bin-numru 47 fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jirrigwarda awment tal-kera u l-Artikolu 1531D u tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li wkoll għandu x'jaqsam mal-awment tal-kera;***

3. *ILLI wara l-għoti ta' l-imsemmija sentenza, l-esponenti ppruvat tiftiehem ma' l-intimat dwar kirja ġdida b'kera iktar raġonevoli, imma tali tentattivi ma rnexxewx;*

Jgħid għaldaqstant l-intimat għaliex m'għandhux dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

i. *Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża skond is-segwenti talbiet bid-dispensa tas-smigħ a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. Jiddikjara li l-kirja effettwata favur l-intimat in relazzjoni mal-fond 25, Misraħ il-Knisja, Birżebbuġa[2]*, hija llum terminat in kwantu d-dritt ta' rilokazzjoni mgħadux applikabbli; u*

iii. Jordna l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond sebgħa u erbgħin (47), fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija entro terminu qasir u perentorju;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Lulju 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] fejn deher l-intimat assistit u ssottometta li l-kawża kostituzzjonali ma temmitx il-kirja, kif ukoll li kien seħħ ftehim ġdid[5]. Ukoll, ġie mressaq rikors għal-korrezzjoni fl-indirizz tal-fond, liema korrezzjoni ġiet milqugħa.

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[6]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

[2] L-indirizz ġie korrett b'digriet mogħti llum u għandu jaqra sebgħa u erbgħin (47), Triq Sir Ugo Mifsud, Lija.
[3] A fol 19 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 24 u 25 tal-proċess.
[5] Trattazzjoni debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 26 tal-proċess.
[6] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[7].

Illi għal dan il-Bord, l-intimat ma seħħilux turi li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq bħala difiża għal dawn il-proċeduri.

Illi fl-ewwel lok, minn imkien ma jirriżulta li sar ftehim ġdid ta' lokazzjoni. Id-dokument mressaq minnu juri biss possibilità ta' xewqa mir-rikorrenti li tersaq għal-ftehim ġdid. Madanakollu dan bl-ebda tiġbid ma jista' jitqies bħala kuntratt ġdid iffinalizzat. Wara kollox, l-ittra wkoll tindika numru ta' kundizzjonijiet, li ma jirriżultax li avveraw ruħhom.

Illi fit-tieni lok, l-argument tal-intimat 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[8]. B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia**

[7] 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

[8] 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.

Engerer, kemm fl-istadju *in rescidente*[9] u dak *in recissorio*[10]. F'dan l-aħħar stadju, fuq argument simili bħal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata, dik il-Qorti ma tatx widen għall-istess[11]. Inċidentalment, dan ir-raġunament ġie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti[12].

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-

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

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

[11] 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."*

[12] 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.

iżgumbrament ta' fond kummerċjali, wara sentenza Kostituzzjonali li ssib leżjoni[13].

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, l-intimat irid jipprova jinħeba warajha biex ikkompli jgawdi minn din il-kirja. Li kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza[14]. Dan ma jistax isir. Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali[15]. Huwa id-dover ta' dan il-Bord li ma jagħtix effett lil dik il-liġi li ġiet hekk dikjarata mingħajr effett[16].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[17] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Utli hawn jingħad ukoll li r-raġunament inizjali tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet

[13] 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 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.

[14] 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).

[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 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] 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).***

[17] 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.

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. Tassew illum, dik il-Qorti wkoll sabet li din il-proċedura tista' tkun waħda effikaċi f'ċirkostanzi simili[18].

Illi finalment il-Bord iqis li l-argument lis-sentenza kostituzzjonali ddeċidiet biss fuq leżjoni rigward l-awment biss, huwa ħażin. Il-pern kollu ta' dawk it-tip ta' kawżi huwa propju n-nuqqas ta' proporzjonalita minħabba t-tħaddim tal-liġi. Dik il-Qorti qalet li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq dik il-liġi.
Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jakkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tielet talba jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien tletin (30) jum m'illum.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[19].

---

[18] 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.*"
[19] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur