



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

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

Rikors Nru: 315/2024

Nru fuq il-Lista: 3

Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella (K.I. 49642G)

VS

**Bluerock Operations Limited
(C- 13841) gja Goldkraft Limited**

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 4 ta' Lulju 2024¹ flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premiss u mitlub hekk:

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti Estelle Azzopardi Vella hija proprjetarja tal-fond kummercjali ossia hanut **Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema** li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ommha Rosa Holland, b'divizjoni tal-14 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, kopja annessa u mmarkata bhala **'Dokument A'**.*
2. *Illi dan il-fond kien originarjament mikri b'skrittura tal-20 ta' Ottubru 1988 lil Philip Degiorgio li sussegwentement ceda l-istess fond lil A & P Jewellers Company Limited, skond **'Dokument B'** hawn anness.*
3. *Illi bi skrittura ohra tas-16 ta' Ottubru 1992, **'Dokument C'** hawn anness, A&P Jewellers Company Limited cedew il-kirja lil Goldkraft Limited, illum l-intimati Bluerock Operations Limited.*
4. *Illi l-kirja kienet ghal perijodu ta' hdax-il sena u kellha tigi terminata fl-20 ta' Ottubru 1999, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda sena wara sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera giet awmentata ghal €5,304, u baqghat hekk tigi awmentata kull sena sa illum, ai termini tal-Ligi.*
5. *Illi tul dan iz-zmien kollu, r-rikorrenti u l-antekawza taghha kienu obbligati illi jgeddu l-kirja indefinitivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat tul iz-zmien u ligijiet vigenti.*

6. *Illi konsegwentement hija pprezentat Rikors Kostituzzjonali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 232/2022 LM fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella vs. Bluerock Operations Limited**, deciza fil-5 ta' Lulju 2023, kopja tal-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bhala **'Dokument D'**.*
7. *Illi sussegwentement sar appell minn din is-sentenza, li permezz ta' sentenza finali gie deciz fit-13 ta' Mejju 2024, kopja hawn annessa u mmarkata bhala **'Dokument E'**.*
8. *Illi is-sentenza tal-Ewwel Onorabli, filwaqt li laqghat it-talbiet attrici, ddikjarat illi:*
 - 1) *Tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, tilqa' is-sitt eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċhad il-kumpliment tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
 - 2) *Tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-ewwel, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, tilqa' it-tieni eċċezzjoni tagħha, filwaqtli tiċhad il-kumpliment tal-eċċezzjonijiet tagħha;*
 - 3) *Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti, għajr fejn titlob li l-imghaxijiet għandhom jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-preżenti proceduri;*
 - 4) *Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti, fis-somma kompleksiva ta' sitta u erbgħin elf erba' mija sitta u ħamsin Euro (€46,456), liema somma għandha tithallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imghax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jithallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrenti, u l-kumpliment mill-intimat Avukat tal-Istat.”

9. Illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, li hija finali ddikjarat is-segwenti:-

“Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar dik il-parti li llikwidat kumpens fl-ammont ta' sitta u erbgħin elf, erba' mija sitta u ħamsin ewro (€46,456) u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju flammont ta' tmenin elf u tmien mitt ewro (€80,800) kif spjegat hawn fuq.

Bl-imgħax skont il-liġi mid-data tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat”

10. Illi għalhekk effettivament peress li l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali sabu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, s-soċjeta' intimata **Bluerock Operations Limited ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz *Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema* fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'**

Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi għalhekk il-fatt illi l-istess intimati *Bluerock Operations Limited*

ghadhom fil-kirja odjerna tkompli tipperdura l-istess vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u għaldaqstant għandhom jigu ordnati sabiex jizgombraw mill-fond sabiex l-istess ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, kif dikjarat mill-forum addattat jigi mwaqqaf darba għal dejjem.

12. Illi wara s-sentenzi surreferiti tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u konfermata fil-Qorti Kostituzzjonali, m'hemmx dubju li l-intimati *Bluerock Operations Limited* ma jistawx jibqghu jgawdu l-lokazzjoni msemija ghax din il-lokazzjoni tivvola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti.

13. 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 għandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.”

14. Illi għalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal-intimata kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u

*l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht ligi li giet dikjarata li tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tal-individwu hija **nulla u bla effett.***

15. *Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser li **s-socjeta intimata Bluerock Operations Limited** ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ghax it-titolu ta' kirja taghha gie terminat ex lege.*

16. *Illi l-intimata ma tistghax ghalhekk tistrieh izjed fuq id-dispozzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward ta' kirja indefinitiva sabiex tiggustifika iz-zamma taghha fil-fond tar-rikorrenti.*

17. *Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord mhux kompetu tieghu li b'xi mod jinterpretat s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u jew tal-Qorti Kostituzzjonali, li ghaddiet in gudikat.*

18. *Illi kif inghad diga, gie konfermat ukoll li dan il-Bord huwa kompetenti illi jisma din il-kawza, kif gie deciz fil-kaz **'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).*

*19. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, fejn nstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li jwassal sabiex is-socjeta intimata ma tistghax tibqgha tgawdi mill-kirja tal-fond **Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema**, ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-ligijiet tal-kera biex tibqgha tokkupa l-fond de quo, jigu konsegwentement ordnati l-izgumbrament tal-istess socjeta intimata mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu taghha gie terminat ex lege, stante li tali kirja qieghda tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimata ma tistghax tibqgha tistrieħ fuq d-din it-tali kirja li hija abbużiva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

*20. Illi r-rikorrenti tiddikjara ukoll li hija taf lilha nnifisha bil-fatti fuq msemija u **Maria Stella sive Estelle Azzopardi** tikkonferma bil-gurament dawn il-fatti u l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors u d-dokumenti annessi mieghu, jqisu li s-socjeta intimata m'ghandhiex difiza valida in konfront taghha gialadarba giet kkundannata mill-Qorti Kostituzzjonali, li ma tistghax tibqgha tgawdi mill-kirja tal-fond **Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema** 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 taghha kif ddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali.*

*21. Illi finalment ir-rikorrenti taghmel referenza ghal **Zerafa Raymond Et Vs Jokate Group Of Companies Limited** Rikors Nru: 586/2023 JG, fejn f'sitwazzjoni identika bhal dik odjerna, l-intimati Jokate Group of Companies Limited gew zgumbrati, u ma nghatawx dritt tar-risposta.*

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-Onorabli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiza li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

- 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 **Bluerock Operations Limited (C- 13841) gja Goldkraft Limited** ma tistghax tibqgha tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex tibqgha fl-okkupazzjoni tal-fond **Classic Jewellers, Bisazza Street, Tas-Sliema**, proprjeta' tar-rikorrenti.*
- III. Jiddikjara u Jiddeciedi li r-rikorrenti m'hijiex obligata jgedded l-kirja tal-fond, **Classic Jewellers, Bisazza Street, Tas-Sliema**, lis-socjeta intimata **Bluerock Operations Limited (C- 13841) gja***

Goldkraft Limited, biex b'hekk hija ntitolata tiegħu lura l-pussess shih u immedjat tal-istess fond.

IV. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi s-socjeta' *Bluerock Operations Limited* (C- 13841) gja *Goldkraft Limited* ma tistghax tibqgha fl-okkupazzjoni tal-fond, *Classic Jewellers, Bisazza Street, Tas-Sliema* stante illi l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 dwar l-Att 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) u l-Qorti Kostituzzjonali, skont sentenzi surreferiti, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.

V. Jikkundanna lis-socjeta intimata *Bluerock Operations Limited* (C- 13841) gja *Goldkraft Limited* tizgombra mill-fond *Classic Jewellers, Bisazza Street, Tas-Sliema*, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Lulju 2024².

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum³ fejn dehret s-socjeta' intimata, debitament assistita fejn ressqet nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u seħħet trattazzjoni ulterjuri⁴.

² A fol 82 tal-proċess.

³ Verbal relattiv jinsab a fol 86 u 87 tal-proċess.

⁴ Debitament registrata u traskritta u tibda a fol 88 tal-proċess.

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 speċjali⁵. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel⁶.

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 tajjeb. B'analogija, 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-izgumbrament ta' dak l-inkwilin⁷. B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann sive Felicity Wismayer**

⁵ Hekk imsejja proċedura bil-“giljottina”.

⁶ 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

⁷ 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 presedut 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.

vs Patricia Engerer, kemm fl-istadju *in rescidente*⁸ u dak *in recissorio*⁹. F'dan l-ahhar stadju, fuq argument simili bhal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata, dik il-Qorti ma qablitx¹⁰. Incidentalment, dan ir-raġunament gie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti¹¹ u issa gie mhaddan diversi drabi minn dan il-Bord.

Illi l-istess hsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali. Kemm dan il-Bord u l-appell tiegħu wkoll sabu li l-proċedura taht l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta toqgħod sew f'kawżi simili, fejn jintalab l-

⁸ (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2022.

⁹ (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023.

¹⁰ 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 tuzufrixxi l-beneficċji 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 mogħti 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 tagħha quddiem il-Bord twieled mill-istess sentenza Kostituzzjonali li jagħmel 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 jagħti d-decizjoni tiegħu b'konsegwenza ta' fatt guridiku ġia 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 jagħti gurisdizzjoni esklussiva lil Bord sabiex jiddeciedi "kull materja li jolqtu kirijiet 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 għall-izgumbrament tinghata b'mod car u esplicitu fis-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali u ghalhekk il-Bord hu ġia adit biex jagħti effett għas-sentenza tal-Qorti Civili bil-gurisdizzjoni generali mogħtija 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."*

¹¹ 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 leżjoni¹².

Illi mistoqsija direttament mill-Bord fuq liema titolu l-istess soċjetà' intimata kienet qiegħda tibbaża t-tkomplija tal-okkupazzjoni tagħha, it-twegiba 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 hażin.

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 tinheba 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-sentenza¹³. Dan ma jistax isir.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba¹⁴ 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 (sommarija speċjali) inbidel matul iż-żmien. Tassew illum, dik il-Qorti wkoll sabet li din il-proċedura tista' tkun waħda effikaċi f'ċirkostanzi simili¹⁵.

¹² 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.

¹³ Hekk ġie similmment 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).

¹⁴ Dwar dan wiehed 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.

¹⁵ 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

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 mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jithallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata¹⁶.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri

Deputat Registratur

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.*”

¹⁶ Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.