BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 333/2024
Nru fuq il-Lista: 6

Marguerite mart il-Kaptan Neville Gatt (K.I. 0459940(M)) u Franca mart il-Kaptan Michael Borg (K.I. 0247445(M))

vs

Joseph Magri (K.I. 214952(M)) u John Magri (K.I. 802248(M))

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 18 ta' Lulju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1) *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji unici u huma s-sidien tal-fond* ***3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun,*** *li huma akkwistaw per via di successione minghand il-mejta ommhom Olga Mercieca li mietet fil-25 ta' Marzu 2010 u skont dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Marzu 2011 fl-Atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, li kopja*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

taghha qieghda hawn annessa u mmarkata bhala **DOK A** *iddikjaraw l-eredita' tal-istess Olga Mercieca lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

2) *Illi l-wirt ta' Olga Mercieca ddevolva fuq l-unici zewg eredi taghha ai termini ta' testment tad-19 ta' Settembru 1985 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fejn hija nnominat bhala l-unici eredi taghha, l-unici zewg uliedha f'ishma indaqs bejniethom.*

3) *Illi l-fond in kwistjoni kien mikri bhala garage kummercjali u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 1531D (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta Malta, l-kera mill-1 ta' Jannar 2010 gholiet ghall-ewwel erba' snin bir-rata ta' 15% fis-sena u dan sal-31 ta' Dicembru 2013 u mill-1 ta' Jannar 2014 gholiet bir-rata ta' 5% fis-sena.*

4) *Illi l-kera kurrenti ghas-sena 2022 hija bir-rata ta'* ***€1,265 fis-sena****.*

5) *Illi b'hekk sa dakinhar huma kienu obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

6) *Illi b'sentenza tad-19 ta' Gunju 2024, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza Rikors Numru 229/2023 LM fl-Ismijiet 'Marguerite Gatt et vs Avukat tal-Istat et', hawn annessa u mmarkata bhala* **DOK B** *iddecidiet li l-intimati odjerni ma jistghux jibqghu igawdu l-kirja li huma kellhom tal-fond* **3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun** *taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7) *Illi quindi huwa car li l-intimati Magri* ***ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta*** *u dan stante li, skond is-sentenza sopracitata tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede*

Kostituzzjonali) l-lokazzjoni tal-intimati tikser id-drittijiet fundamentali kif protetti bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tat-2009 u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement ma jistghux jibqghu jzommu l-pussess tal-fond imsemmi.

8) *Illi konsegwentement m'hemmx dubju illi l-intimati Magri ma jistghux jibqghu jgawdu l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.*

9) *Illi ghalhekk, kull gurnata ta' dewmien fl-okkupazzjoni tal-istess fond hija in vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tal-istess sidien, u hawnekk issir referenza ghas-sentenzi diga' decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera bhal dawk ta'* ***rikors Numru 14/2021 fl-ismijiet John Pace et vs Joseph Montebello et deciza fil-31 ta' Mejju 2021.***

10) *Illi dwar dan, 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.'***

11) *Illi dan huwa ripetut ukoll mill-Kostituzzjoni ta' Malta fejn f'Artikolu 6 tiddisponi li:*

> *'...* ***jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.****'*

12) *Illi ghalhekk isegwi li l-okkupazzjoni tal-intimati Magri 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.

13) *Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti ghandha tigi ddikjarata nulla u bla effett, ifisser illi l-intimati Magri ma jistghux jibqghu in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja tieghu gie terminat ex lege.*

14) *Illi l-intimati Magri wara s-sentenza surreferita m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talba tar-rikorrenti ghax ma jistghux jibqghu jistriehu fuq l-kirja li saret abbazi tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), stante li gialadarba l-ligi li qed tipprotegi l-lokazzjoni tal-intimati Magri, u cioe l-provedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, imorru kontra d-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u dan kif ikkonfermat mill-istess Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u sussegwentement ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, tali ligi hija nulla u inapplikabbli ex lege.*

15) *Illi l-intimati Magri jafu bil-fatti kif fuq esposti u Marguerite Gatt tikkonferma dan bil-ġurament taghha.*

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 (Qorti Kostituzzjonali) li ghaddiet in gudikat* ***u li ma gietx appellata mill-intimati Magri u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz issokkombew ghaliha****, izda l-irwol tieghu huwa li japplika l-istess sentenza (vide -* ***Rikors Guramentat Numru 41/17 - 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 kemmm-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 dan huwa stat ta' fatt li gie debitament iddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u sussegwentement ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi sopracitati.*

19) *Illi ghalhekk huwa ben car li permezz tas-sentenzi surreferiti, l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali hejjew it-triq ghal dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikkjara l-lokazzjoni vigenti bhala wahda nulla u konsegwentement tordna l-izgombru tal-intimati Magri.*

20) *Illi jsegwi wkoll li bid-dikjarazzjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), il-intimati Magri m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra din it-talba u m'hemm xejn li jxekkel lil dan l-Onorabbli Bord milli jmexxi bid-dispenza tas-smigh.*

21) *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede KostituzzjonalI) u dato che l-intimati ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fondi, ossia* ***3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun*** *ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu taghhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija wahda li tilledi d-*

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati Magri ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-din il-ligi abbuziva u illegali li giet debitament iddikkjarata bhala wahda li tilledi d-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tar-rikorrenti mill- Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede KostituzzjonalI)

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 ta' l-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. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi l-intimati Magri ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond* **3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun**, *proprjeta' tar-rikorrenti.*

II. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond* **3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun** *lill-intimati Magri biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.*

III. *Konsegwentement* **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi l-intimati Magri ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond* **3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun** *stante li 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) fid-19 ta' Gunju 2024, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.

IV. ***Jikkundanna*** *lill-**intimati Magri** jizgombraw mill-fond **3, Beaulieu, Triq il-Frangiskani, Hamrun, gia 191, Villambrosa, Hamrun**, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Lulju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn deher l-intimat assistit u ssottometta li l-kawża kostituzzjonali ma temmitx il-kirja, kif ukoll li kien seħħ ftehim ġdid[4]. 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[5]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

[2] A fol 86 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 90 u 91 tal-proċess.
[4] Trattazzjoni debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 92 tal-proċess.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[6].

Illi għal dan il-Bord, l-intimati ma seħħilhomx juru li għandhom eċċezzjonijiet validi xi jressqu bħala difiża għal dawn il-proċeduri.

Illi fl-ewwel lok, sa fejn l-intimati jargumentaw li dan il-Bord huwa nkompetenti li jiddeċiedi dan ir-rikors, dan huwa argument żbaljat. F'din il-kawża bl-ebda tiġbid t'interpretazzjoni ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-validità ta' xi skrittura ta' kera[7].

Illi fit-tieni lok, l-argument tal-intimati li r-rikors huwa null għaliex ma jissodisfax il-vot tal-artikolu 25 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ukoll m'huwiex wieħed tajjeb. Tassew, il-Bord ma jsib l-ebda għelt bil-mod kif ġie mfassal ir-rikors u l-intimati mkien ma wrew li huma bagħtu xi preġudizzju.

---

[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] Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn propju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk: "*Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza."* Per kompletezza magħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,** (Rik Ġur Nru: 1146/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2023 (propju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.

Huwa ċar li l-intimati (li diġa għaddew minn proċeduri Kostituzzjonali fuq l-istess fond) kienu jafu ben sew fuq liema kirja kienet din il-kawża. Fi kwalunkwe każ, dak l-artikolu jrid jinqara wkoll b'mod globali ma dak li jrid l-artikolu 27 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ, r-rikorrenti jindikaw li l-kirja ġiet terminata hekk kif s-sentenza Kostituzzjonali li qatlet l-għeruq tal-lokazzjoni għaddiet in ġudikat.

Illi fit-tielet lok, għal dak li jikkonċerna r-referenza għall-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa wkoll żbaljat. Illi t-titolu oriġinali tal-intimati 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, mal-pronunzjament tas-sentenza Kostituzzjonali, l-għeruq ta' din il-kirja ġew terminati. 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 minnhom.

Illi b'żieda ma dan, tajjeb jingħad ukoll fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġie deċiż (għaliex hekk kienet mitluba) hekk:

> *Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament dawk li jipproteġu l-kirja talntimati Magri,* ***u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009*** *huma leżivi taljeddijiet fundamentali tagħhom;* ***(enfasi tal-Bord).***

Illi l-Att X tas-sena 2009 kien propju l-Att li daħħal fis-seħħ l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess artikolu li l-intimati jerġgħu jirreferu għalih biex jiddeendu din l-azzjoni. Iddur fejn iddur, dan l-argument huwa ħażin.

Illi l-argument tal-intimati lis-sentenza Kostituzzjonali ma tterminatx il-kirja, m'huwiex wieħed tajjeb. 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 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-

[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.

[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.

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

---

[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 **<u>Emanuel Bezzina *et* vs Madeline Bezzina</u>**, (App Inf Nru: 904/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Frar 2024.

[13] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>John Pace *et* vs Joseph Montebello *et*,</u>** (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 **<u>Carmel Apap Bologna</u>**

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-intimati iridu jutilizzaw biex ikomplu fl-okkupazzjoni illegali tagħhhom. 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. Huwa id-dover ta' dan il-Bord li ma jagħtix effett lil dik il-liġi li ġiet hekk dikjarata mingħajr effett[15].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[16] 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. Tassew illum, dik il-Qorti wkoll sabet li din il-proċedura tista' tkun waħda effikaċi f'ċirkostanzi simili[17].

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] 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).***

[16] 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.

[17] 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*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jakkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tar-raba' talba jordna li l-intimati jiżgombraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat tlieta (3), "Bealieu", Triq il-Frangiskani, Ħamrun, fi żmien tletin (30) jum m'illum.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[18].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

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."

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