BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 396/2022 LC

Emanuela Camenzuli (K.I. 52134M) f'isimha propju u bħala mandatarja tal-assenti Doris Athanasio (Passaport Malti Nru. 492657) skond prokura tat-18 ta' Mejju 2001 hawn annessa u immarkata bħala "Dokument X" u Olympia Bartolo (K.I. 408537M)

Vs

A.F. Ellis Limited (C 3186)

Illum, 07 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Emanuela Camenzuli (K.I. 52134M) f'isimha propju u bħala mandatarja tal-assenti Doris Athanasio (Passaport Malti Nru. 492657) u Olympia Bartolo (K.I. 408537M) datat is-6 ta' Mejju 2022 fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi kif dispensati mis-smigħ tal-kawża ojderna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna l-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati

jkunu kontumaċji f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistgħu jagħmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-kera għandu:

1. **Jiddikkjara u jiddeċiedi** illi l-intimata A.F. Ellis Limited ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, propjetà tar-rikorrenti;

2. **Jiddikjara u jiddeċiedi** illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara lill-intimata biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ u immedjat tal-istess fond;

3. **Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi** illi l-intimati A.F. Ellis Limited ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, stante illi l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġaladarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi minħabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 fil-kawża rikors numru 106/2019/1 fl-ismijiet Emanuela Camenzuli et vs Avukat Ġenerali, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.

4. **Jikkundanna** lill-intimata A.F. Ellis Limited tiżgombra mill-fond **39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara**, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffisat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva għal azzjoni ulterjuri ta' danni kontra l-intimati A.F. Ellis Limited.

Ra illi b'Digriet datat l-20 ta' Lulju 2022, il-Bord ċaħad it-talba għad-dispensa tas-smiegħ u akkorda l-opportunità lis-soċjetà intimata tippreżenta r-risposta tagħha għall-azzjoni odjerna;

Ra illi s-soċjetà intimata A.F. Ellis Limited ippreżentat ir-risposta tagħha fl-4 ta' Awwissu 2022, fejn eċċepiet illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti u dan għar-raġunijiet segwenti:

I. Illi fl-ewwel lok, dina l-kawża ma tistax tipproċedi qabel mar-rikorrenti jikkoreġu d-dikjarazzjoni causa mortis li huma għamlu fl-atti tan-nutar Daniela Mifsud Buhagiar tal-24 ta' Frar 2017 wara l-mewt ta' oħthom Swor Maria Farrugia, liema dikjarazzjoni ġiet esebita bħala Dok. "D" mar-rikors promotur. F'din id-dikjarazzjoni causa mortis, ir-rikorrenti ddikjaraw illi l-valur reali tal-propjetà' de quo fin-9 ta' Settembru 2016 kien ta' €300,000. Madankollu, mir-relazzjoni maħlufa fid-19 ta' Frar 2020 tal-espert ġudizzjarju l-Perit David Pace li kien inħatar fil-mori tal-kawża kostituzzjonali Rikors Numru: 106/2019RGM fl-ismijiet Emanuela Camenzuli pro et noe et vs. Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat u A.F. Ellis Limited (C83186) u li ġiet eżebita bħala Dok. H mar-rikors promotur, jirriżulta illi l-valur tal-propjetà de quo hu ta' €906.500 jiġifieri €645.500 għax-showroom u €261,000 għall-maħżen u ċioe aktar minn tlett darbiet dak iddikjarat mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni causa mortis suċitata. Kien għab-bażi ta' din l-istima li r-rikorrenti rebħu kumpens ta' €419,618 mill-Istat fil-kawża kostituzzjonali msemmija;

Illi peress illi jidher manifest li r-rikorrenti ma ddikjarawx il-valur reali tal-fond de quo wara l-mewt ta' oħthom fid-dikjarazzjoni

causa mortis imsemmija, għandu jiġi applikat l-artikolu 63 (1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Daokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta) li jiddisponi hekk:

"*Ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli <u>jew li għandha tħallas it-taxxa skont xi dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien preskritt għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda jew tmexxi proċedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi propjetà li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjonijiet avviż tkun saret kif imiss</u> u tinkludi l-propjetà li għaliha jirreferu l-proċedimenti jew it-talba*."

Illi huwa ċar illi d-dikjarazzjoni causa mortis in kwistjoni ma sarietx kif imiss anzi ssottovalutat bil-kbir il-valur reali tal-fond in kwistjoni u dan b'dannu kbir għall-erarju pubbliku u a vantaġġ tar-rikorrenti illi issa addirittura bbenefikaw minn kumpens ta' €419,618 għall-istess fond. Illi l-anqas għadhom għaddew għaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv (artiklu 63(4) tal-Kap. 364). Għaldaqstant, dina l-kawża għadha tiġi ssoprasjeduta sakemm tiġi ssanata l-pożizzjoni fiskali tar-rikorrenti;

II. Illi fit-tieni lok, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ir-ritwali għal aħħar peress li l-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord hi ben definita fil-Kap. 69 u dan l-Onorabbli Bord m'għandux il-kompetenza jiddikjara illi s-soċjetà intimata ma tistax' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond de quo. Għaldaqstant, qed tingħata l-eċċezzjoni tal-kompetenza rationae materiae.

III. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għadha għaddejja kirja bejn il-partijiet fuq il-fond de quo mill-11 ta' Jannar 2022 sal-10 ta' Jannar 2023 skond il-kuntratt ta' lokazzjoni eżebit mir-rikorrenti fir-rikors promotur bħala Dok "A" u peress illi r-rikorrenti ma tawx preċedentement il-congedo skont il-liġi, il-lokazzjoni de quo għadha ma ġietx mitmuma u allura ma jistax jiġi ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata. M'huwiex minnu dak allegat mir-rikorrenti illi "l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (sic) u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea (sic)". Il-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali iddetermina illi kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem da parti tal-Istat u għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti ngħataw kumpens qawwi. Imma bl-ebda mod tali pronunzjament ma mpunja l-kuntratt ta' kera li sar volontarjament mill-awtur tar-rikorrenti u dak tas-soċjetà intimata meta l-Kap. 69 kien diġà fis-seħħ u għaldaqstant, tali kuntratt fis-seħħ;

IV. Illi fir-raba lok, u bla preġudizzju għal-permess, minn qari tar-rikors promotur jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Novembru 2021, liema sentenza ġiet ikkonfermata in parte mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond de quo. Minn dik id-deċiżjoni, ir-rikorrenti ma nterponew ebda appell u għaldaqstant, għaddiet in ġudikat. Huwa kontro sens kif ir-rikorrenti ma nterponew ebda appell u għaldaqstant, għaddiet in ġudikat. Huwa kontro sens kif ir-rikorrenti jiġu hawn jippretendu minn dan l-Onorabbli Bord l-iżgumbrament wara li Qorti ta' kompetenza Kostituzzjonali ċaħdet dik it-talba. Barra minn hekk ir-rikorrenti diġà ntraprendew proċeduri quddiem dan l-Onorabbli Bord għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond de quo kif jidher

mis-sentenzi esebiti minnhom mar-rikors promotur bħala Dok "E".

Għaldaqstant, is-soċjeta intimata tixtieq teċċepixxi r-*res judicata*.

V. Illi fil-ħames lok, u bla preġudizzju għall-permess, kif jirriżulta ċar mir-rikors promotur dan ir-rikors ġie ippreżentat a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, fl-ewwel talba tagħhom, r-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata ma tistax tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69. Ir-rikorrenti ma jistgħux jbdew proċedura ai termini tal-Kap 69 u fl-istess nifs jitolbu li l-Kap 69 m'għandux japplika għan-naħa l-oħra.

Għaldaqstant ukoll, it-talbiet rikorrenti huma ir-ritwali u għandhom jiġu miċħuda.

VI. Illi fis-sitt lok, u mill-ġdid bla preġudizzju għall-permess, is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li fuqha hija bbażata it-talba tal-atturi ingħatat wara kawża li ġiet intavolata minnhom fil-25 ta' Ġunju 2019. Iżda ġara li, wara li ġie intavolat dak ir-rikors, il-Kap 69 ġie emendat diversi drabi:

- Fit-8 ta' Novembru 2019 permezz tal-Att Nru XXVIII tal-2019;
- Fit-28 ta' Mejju 2021 permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021;
- Fl-4 ta' Frar 2022 permezz tal-Att Nru IV tal-2022.

Għaldaqstant, huma dawn l-emendi li kkristallizzaw il-pożizzjoni bejn il-partijiet, u mhux is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Novembru 2021. U dan speċjalment in vista tal-fatt illi r-rikorrenti qatt ma appellaw mid-deċiżjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti dwar l-iżgumbrament. Illi

peress li l-iskop ta' dawn l-emendi kien proprju sabiex il-leġislatur jirrimedja s-sitwazzjoni naxxenti mill-Kap 69 hekk kif kien qabel dawk l-emendi, issa li dawn l-emendi daħlu fis-seħħ u issa li r-rikorrenti ngħataw ukoll kumpens fil-valur ta' €419,618 bħala rimedju għal-lezzjoni sofferta minnhom, is-sitwazzjoni leżiva li abbażi tagħha ngħatat is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u li fuqha qed tiġi bbażata din il-kawża, ġiet ir-rimedjata u ssanata. Għaldaqstant, dato sed non concesso li dan l-Onorabbli Bord għandu l-kompetenza rationae materiae jisma' u jiddeċiedi l-ewwel talba, ma fadalx iktar raġuni għaliex is-soċjetà intimata għandha tiġi prekluża milli tistrieħ fuq d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini tal-Kiri, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi permezz tas-sentenza preliminari erogata nhar it-13 ta' Lulju 2023, dan il-Bord ċaħad it-tieni eċċezzjoni imressqa mis-soċjeta' intimata, filwaqt li ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Ra d-dokumenti kollha esebiti in atti;

Ra l-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għal-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-fondi *de quo* ġew mikrija mid-*dante causa* tar-rikorrenti lis-soċjetà intimata għall-kera ta' Lm80 fis-sena permezz ta' skrittura datata l-11 ta' Jannar 1944 redatta min-Nutar Joseph Gatt. Illi l-kirja oriġinali kienet għall-perjodu ta' tmien snin bl-ewwel erba' snin a bażi *di fermo* u t-tieni erba' snin a bażi *di rispetto.*

Illi flimkien mar-rikorrenti, il-fond iddevolva wkoll fuq oħthom Suor Guannella fis-seklu Maria Farrugia li ġiet nieqsa fid-9 ta' Settembru 2016 u d-dikjarazzjoni *causa mortis* tagħha ġiet ippublikata min-Nutar Dottor Daniela Mifsud b'att tagħha tal-24 ta' Frar 2017.

Illi tul is-snin kien hemm diversi proċeduri bejn is-sidien u s-soċjetà inkwilina u, finalment, b'sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet Emanuela Camenzuli pro et noe et vs Avukat Ġenerali et[1], dik il-Qorti sabet illi t-tiġdid tal-kirja *de quo* illeda d-drittijiet fundamentali tas-sidien u filwaqt li akkordat kumpens lis-sidien għal tali leżjoni, ddikjarat illi s-soċjetà intimata m'għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi *de quo*.

Illi dik is-sentenza ġiet appellata limitatament fir-rigward tal-*quantum* mogħti lis-sidien u sussegwentement il-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza erogata nhar l-4 ta' Mejju 2022 fl-istess ismijiet irriduċiet il-kumpens pagabbli lis-sidien filwaqt li ma alteratx id-dikjarazzjonijiet u deċiżjonijiet l-oħra magħmulha mill-Ewwel Qorti.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata A.F. Ellis Limited ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara, u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, propjetà' tar-rikorrenti.

Illi mis-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) sopra msemmija jirriżulta illi saret id-dikjarazzjoni segwenti fit-tielet dispożittiv tas-sentenza fejn jingħad illi:-

> *"Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà intimata m'għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-*

[1] **Emanuela Camenzuli pro et noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Novembru 2021 (Rik Kost Nru 106/2019 RGM)

Kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi mertu tal-proċeduri odjerni;"

Illi fil-fehma tal-Bord, dan id-dispożittiv, li ġie kkonfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, huwa ċar u inekwivoku u konsegwentement, stante illi dik il-Qorti ddikjarat illi s-soċjetà intimata m'għandiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, isegwi li l-istess soċjetà intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' fil-kera tal-fondi *de quo*. Illi għalhekk, dan il-Bord qiegħed jirriafferma d-deċiżjoni tal-Prim' Awla, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali u tiddikjara ulterjorment li s-soċjetà intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara, u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara,

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tissottometti illi din il-kawża ma tistax tipproċedi qabel mar-rikorrenti jikkoreġu d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għall-mewt ta' Suor Maria Farrugia u dan stante li f'dik d-dikjarazzjoni r-rikorrenti ddikjaraw illi l-valur reali tal-propjetà' *de quo* f'Settembru 2016 kien ta' €300,000 fiwlaqt li mir-relazzjoni maħlufa tal-pereit ġudizzjarju David Pace tad-19 ta' Frar 2020, eżebita fil-kawża kostituzzjonali il-valur tal-propjetà de quo ġie dikjarat bħala €906,500, ossija €645.500 għax-showroom u €261,000 għall-maħżen. Tissottometti li ladarba r-rikorrenti ma ddikjarawx il-valur reali tal-fond *de quo*, għandu jiġi applikat l-artikolu 63(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta) u tissoprasjedi dawn il-proċeduri sakemm din il-posizzjoni tiġi sanata.

Illi r-rikorrenti sottomettew illi din l-istess sottomissjoni diġà saret mis-soċjetà intimata fil-proċeduri kostituzzjonali nhar it-30 ta' Settembru 2020 fejn hemm ukoll talbet is-soprasessjoni ta' dawk il-

proċeduri. Illi jirriżulta li b'digiret datat dakinhar stess, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ċaħdet tali talba stante li ma rriżultawx l-estremi rikjesti mil-liġi. Illi di più, jissottomettu wkoll li l-valur mogħti fid-Dikjarazzjoni *causa mortis* huwa marbut mal-fatt li l-propjetà kienet kolpita b'kirja protetta filwaqt li l-valutazzjoni tal-Perit David Pace tikkonsidra l-fondi bħala liberi u franki.

Illi din l-eċċezzjoni hija bbażżata fuq l-Artikolu 63(1) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola illi:

> *"**63.**(1) Ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa skont xi dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien preskritt għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda jew tmexxi proċedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi proprjetà li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-proprjetà li għaliha jirreferu l-proċedimenti jew it-talba."*
>
> *(2) In-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviż tkun saret jista' jiġi eċċepit mill-partijiet f'kull stadju tal-proċedimenti legali, u f'kull każ għandu jitqajjem mill-qorti ex officio. Il-proċedimenti legali għandhom imbagħad jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas mill-persuna responsabbli għalih jew minn xi persuna oħra interessata.*

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenzo Curmi v.Julian Farrugia**[2] irriteniet illi:

[2] **Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenzo Curmi v. Julian Farrugia**, Qorti tal-Appell, 27 ta' Marzu, 2009 (App Ċiv Nru 30/2004/1)

> *… d-dmir ta' dak li lilu tkun ġiet trasferita proprjeta` immobbli causa mortis li jagħmel id- dikjarazzjoni ta' dak it-trasferiment permezz ta' att pubbliku; u skond l-Artikolu 63(1) sakemm tinġieb prova li din fil-fatt saret, ma jistgħux jibdew il-procedimenti legali. Għalhekk jidher li huwa dak li jkun wiret il-proprjeta` direttament li huwa marbut jagħmel id-dikjarazzjoni causa mortis, u l-provvedimenti tal-Artikolu 63, inkluż l-Artikolu 63(2) dwar il-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviż tkun saret, jidhru li japplikaw għalih*.

Illi għandu jibda biex jingħad illi fil-każ *de quo* m'hu qed jiġi kkwerelat ebda titolu jew propjetà tal-kontendenti, iżda biss qed tiġi kkwerelata l-lokazzjoni, *o meno*, bejn il-kontendenti. Illi filfatt, fis-sentenza ċċitata mis-soċjetà intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, il-vertenza kienet tirrigwardja nuqqas ta' dikjarazzjoni ta' sehem, aktar milli allegat valur attribwit b'mod ħażin.

Illi di più, ġie stabbilit f'dawn il-proċeduri li l-propjetajiet suġġetti għall-vertenza *de quo* u l-ishma relattivi ġew dikjarati mir-rikorrenti fl-Att ta' *Causa Mortis* relattiv. Is-soċjetà intimata, madanakollu, tilmenta, madanakollu li ladarba hemm diskrepanza bejn il-valur mogħti mid-dikjaranti *causa mortis* lil dawn il-fondi fl-2016 u l-valutazzjoni magħmulha fl-2020, allura d-dikjarazzjoni *causa mortis* m'hijiex waħda korretta u, konsegwentement, ma saritx sew.

Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 10(1) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola s-segwenti:

> *Salv id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 52, meta fil-fehma tal-Kummissarju l-valur espress jew dikjarat f'xi dokument ikun inqas mill-valur reali skont id-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att u r-regoli preskritti taħt dan l-Att huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont tat-taxxa dovuta u għandu jagħmel stima skont il-każ*.

Illi għalhekk, jirriżulta li l-liġi stess tipprovdi għas-sitwazzjoni fejn issir dikjarazzjoni ta' valur skorrett kif qed tallega s-soċjetà intimata. Ir-rimedju għal tali sitwazzjoni, madanakollu, huwa misjub fl-Artikolu 10(2) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija:

> *"(2) Meta l-valur stmat mill-Kummissarju kif imsemmi qabel ikun jeċċedi l-valur espress jew dikjarat fid-dokument b'iktar minn ħmistax fil-mija tal-valur stmat mill-Kummissarju, il-persuna l igħandha tħallas it-taxxa għandha, b'żieda mat-taxxa li għandha hekk titħallas skont is-subartikolu (1), tħallas taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel, u imgħax bir-rata kif preskritta mill-Ministru fuq kull taxxa stmata mill-Kummissarju."*

Illi għalhekk huwa <u>dan</u> ir-rimedju maħsub mil-liġi meta dikjarant jagħmel dikjarazzjoni inveritiera tal-valur ta' fond, kif qed tallega s-soċjetà intimata li sar f'dan il-każ. Di più, huwa ċar li dan ir-rimedju huwa mħolli f'idejn il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana aktar milli f'idejn il-privat. B'hekk, anke jekk stess hemm xi verità f'dak allegat mis-soċjetà intimata, il-konsegwenza legali m'hijiex is-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri, iżda l-azzjoni li jidhirlu xierqa l-istess Kumissarju. Illi għalhekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tissottometti illi l-kirja fuq il-fond *de quo* mill-11 ta' Jannar 2022 sal-10 ta' Jannar 2023 għadha viġenti skont il-kuntratt ta' lokazzjoni u anke għaliex ir-rikorrenti ma tawx il-konġedo lill-intimati skont il-liġi. Konsegwentement, tkompli tgħid li stante li l-lokazzjoni ma ġietx mitmuma, is-soċjetà intimata ma tistax tiġi żgumbrata minn dawn il-fondi. Tgħid li fis-sentenzi erogati mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u mill-Qorti Kostituzzjonali, il-kirja ma ġietx terminata *ex lege* iżda biss ġie determinat li kien hemm vjolazzjoni

tad-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għal-liema vjolazzjoni huma ngħataw kumpens.

Illi hawnhekk, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza erogata mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**[3] fejn intqal is-segwenti:

> *"Irid jiġi ppuntwalizzat li kemm ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ai termini tal-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull liġi jew kull att li jsir taħt xi liġi li tiġi dikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali għandu jitqies li huwa mingħajr ebda effett fil-liġi. L-appellant qiegħed jippretendi li huwa għandu jibqa' fit-tgawdija tal-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, meta d-disposizzjonijiet ta' din il-liġi li jirregolaw ir-rilokazzjoni b'kera irriżorja ġew iddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu. Kien għalhekk li l-Bord qies li ma kellu ebda għażla oħra għajr li jordna lill-appellanti jiżgumbraw mill-fond, għaliex ladarba l-liġi li taħtha huma qegħdin jippruvaw jipproteġu l-inkwilinat tagħhom, ġiet dikjarata leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, huma ma jistgħux jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni ta' din il-liġi.*
>
> *... omissis...*
>
> *...Mill-mument li ġie dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-liġi li taħtha l-appellanti kienu qegħdin jingħataw protezzjoni huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew reżi nulli u mingħajr effett f'din ir-relazzjoni lokatizja, u għalhekk ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ġiet fi tmiemha minn hemm 'il quddiem. Dan ifisser ukoll li l-okkupazzjoni talfond mill-appellanti wara li ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-liġi in kwistjoni jilledu l-jeddijiet*

[3] **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, Qorti tal-Appell, 22 ta' Ġunju 2022 (App Inf Nru 192/2020 LM)

fundamentali tas-sidien, hija bi ksur tal-liġi u in vista tal-inkompatibbilità mal-jeddijiet fundamentali tal-individwu mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni Ewropea, tali kirja hi nulla u mingħajr effett."

Illi dan il-Bord jabbraċċja bis-sħiħ dan l-insenjament, anke għaliex fl-eventwalità li dan il-Bord ma jitterminax il-lokazzjoni *de quo*, (li llum-il ġurnata teżisti biss bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li konċessjoni lokatizzja oriġinali skadiet fl-1952), l-istess Bord ikun qed jipperpetwa l-ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti. Illi filfatt, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina**[4] ġie ritenut illi:

"Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dipsosizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bhala inkwilin, u dan abbazi ta' ligi li gie dikjarat li l-applikazzjoni taghha ghaf- favur tieghu qeghda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeciedi mod iehor, ikun ifisser li qieghed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent. U fid-dawl ta' dak dikjarat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) il-kumpens wahdu mhux l-uniku rimedju li r-rikorrent ghandu dritt ghalih u tali ragunament gie kkonfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali."

Illi jsegwi għalhekk li permezz tad-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Novembru 2021, kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, il-kirja bejn il-kontendenti

[4] **Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina**, Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta' Diċembru 2020, (Rik Ġur Nru 76/2020):

ġiet dikjarata nulla u mingħajr effett. Għalhekk din it-tielet eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba' eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tissottometti illi ladarba r-rikorrenti qed jibbażaw l-azzjoni odjerna fuq is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Novembru 2021, kif ikkonfermata in parte mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 u ladarba dawk il-Qrati ma ordnawx l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata, ma jistgħux issa ir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tagħha, anke għaliex dik it-talba hija llum-il ġurnata *res judicata* bejn il-kontendenti.

Illi l-Bord jagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Ċivili, Prim; Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Emanuela Camenzuli vs Avukat Ġenerali et** tat-30 ta' Novembru 2021 fejn jingħad illi:-

> *"In tema legali ssir referenza għas-sentenza* ***Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *(Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012 fejn ġie ritenut li*
>
>> *"29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li linkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien lizbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament."*

Illi minn kif jemani minn dan il-bran, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma ddeċidietx it-talba għall-iżgumbrament iżda biss astjeniet minnu stante li rriteniet li tali deċiżjoni m'hijiex kompentenza tagħha. Ħadd mill-partijiet ma appella fuq din il-konsiderazzjoni u għalhekk jirriżulta li tali talba ma ġietx deċiża. Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Victoria Attard vs Giorgia Mercieca u Angela Mercieca**:[5]

> "Il-qorti tikkonkludi billi taghmel riferenza ghas-sentenza **A. Borg et vs A. Willoughby et** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu 2003 [Imhallef P. Sciberras]:
>
> "Gie pero` insenjat ukoll illi "sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat." ("**Caterina Gerada -vs- Avukat Dr. Antonio Caruana**", Appell Civili, 7 ta' Marzu 1958);
>
> Fiha issokta jigi rilevat illi "l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; [......] **Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza."** (enfazi mizjuda)."

Illi għalhekk, hija inkorretta s-soċjeta intimata meta tgħid li t-talba għall-iżgumbrament hija llum-il ġurnata *res judicata* u dan għaliex il-

[5] **Victoria Attard vs Giorgia Mercieca u Angela Mercieca,** Qorti tal-Appell, 5 ta' Marzu, 2015, (App Ċiv Nru 1/2014/1).

Qorti Ċivili, Prim' Awla ma ddeċidietx it-talba għall-iżgumbrament iżda biss iddikjarat li m'huwiex il-kompitu tagħha li tiddeċiedi fuq tali talba. Illi kif jixhed l-Artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġiżlatur nostran ried li tali kwistjoni tiġi mħollija u determinata b'mod esklussiv mill-Bord li Jirregola l-Kera u ma jirriżultax li sad-data ta' din id-deċiżjoni, hemm xi deċiżjoni oħra li tissodisfa t-tlett elementi rikjesti sabiex tissussisti l-eċċezzjoni ta' *res judicata*. Għalhekk din ir-raba' eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi fil-ħames eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tissottometti illi ladarba dan ir-rikors ġie ppreżentat a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq dikjarazzjoni illi s-soċjetà l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet ta' dan l-istess Kap 69, huwa kontro-sens li jbdew proċedura ai termini tal-Kap 69 u fl-istess nifs jitolbu li l-Kap 69 m'għandux japplika għan-naħa l-oħra.

Illi minn qari akkurat tas-sentenzi mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u mill-Qorti Kostituzzjonali, jirriżulta li d-dikjarazzjoni tal-Qorti hi li soċjetà intimata m'għandhiex tkompli **tgawdi mill-protezzjoni** tal-Kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivil mhux li l-Kap. 69 u l-Kodiċi Ċivili ma japplikawx għaliha, kif donnha qed tippretendi s-soċjetà intimata. Illi kemm il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Matla kif ukoll il-Kodiċi Ċivili għandhom diversi artikoli u disposizzjonijiet li għadhom viġenti u japplikaw bejn il-kontendenti. Għalhekk, huwa pjenament fid-dritt tar-rikorrenti li jużufruwixxu minn dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li għadhom viġenti bejniethom. Filfatt, hija l-istess soċjetà intimata li użufruwiet mill-Artikolu 16A(5)(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta l-Bord sab li għandha difiża *prima facie* x'tagħti. Għalhekk il-ħames eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata teċċepixxi illi sa minn meta ġie ntavolat ir-rikors quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla, fl-2019 'l quddiem, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat tlett darbiet u huma propju dawk l-emendi li kristallizzaw il-posizzjoni ta' bejn il-kontendenti. Illi fil-fehma tal-Bord, din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa u dan għaliex is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, tagħmel stat bejn, *inter alia*, ir-rikorrenti. Illi għalkemm tassew seħħew bidliet fil-Kap. 69 u fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hija s-sentenza erogata mill-Qrati ta' kompetenza Kostituzzjonali li tirregola l-posizzjoni legali tal-kontendenti u mhux l-emendi li saru fil-liġijiet. Illi għalhekk, dan il-Bord ma jistax issa jiskarta s-sentenzi msemmija u li huma *res judicata* bejn il-partijiet u japplika emendi fil-liġi li ma jolqtux is-sitwazzjoni legali esklussiva tal-kontendenti. Għalhekk din is-sitt eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi permezz tar-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord jikkundanna lis-soċjetà intimata tiżgombra mill-fondi de quo fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffisat minn dan il-Bord.

Illi mir-rapport tal-Perit David Pace jirriżulta illi dawn il-fondi jinsabu fi stat ħażin ħafna ta' manutensjoni u jidher mir-ritratti wkoll li ma kienx qed isir użu minnhom fil-perjodu li sar ir-rapport. Illi ma tressqet ebda prova, min-naħa l-oħra, illi dawn il-fond qiegħed isir użu minnhom fi żmien riċenti. Dan qiegħed jingħad għaliex fid-dawl ta' din is-sitwazzjoni, il-Bord ma jarax li l-perjodu li fiħ għandha tiżgombra l-fondi s-soċjetà intimata għandu jkun wieħed twil. Għalhekk, il-Bord jidhirlu li l-perjodu ta' tletin jum għandu jkun altru milli biżżejjed sabiex is-soċjetà intimata tivvaka minn dawn il-fondi.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi s-soċjeta' intimata A.F. Ellis Limited ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, propjetà tar-rikorrenti;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara lis-soċjeta' intimata A.F. Ellis Limited biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ u immedjat tal-istess fondi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lis-soċjeta' intimata tiżgombra mill-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara fi żmien tletin (30) jum mil-lum.

5. Jiċħad l-eċċezzjoni kollha tas-soċjetà' intimata ħlief għat-tieni eċċezzjoni stante li din ġiet diġà deċiża minn dan il-Bord preċedentement.

Bl-ispejjeż a karigu esklussiv tas-soċjeta' intimata.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur