BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 699/2022
Nru fuq il-Lista: 11

Dentist Dottor David Muscat (K.I. 345062(M)) u Karen Muscat (K.I. 562582(M))

vs

Enemalta p.l.c. (C 65836)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 24 ta' Awwissu 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-tal-fond 11, Milner Street, Sliema li huma jikru lil Enemalta p.l.c. u li akkwistaw b'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat bhala* ***"**__Dokument A__**"***

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-fond in kwistjoni huwa garaxx u ilu mikru lil Enemalta p.l.c. mit-18 ta' Novembru 1964 bil-kera ta' LM42 fis-sena illum €97.83 skond **"<u>Dokument B</u>"** hawn anness*

3. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimate Enemalta p.l.c. bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

4. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

5. *Illi b'hekk, r-rikorrenti pprocedew b' kawza quddiem il-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM fl-ismijiet Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et,** fejn ressqu l-ilment Kostituzzjonali u Konvenzjonzjonali taghhom u talbu dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamenali taghhom u r-rimedji opportuni, u b'sentenza tal-**1 ta' Lulju 2022** illi kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument C</u>"**, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddecidiet billi:-*

   1) Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69

tal-Liġijiet ta' Malta u lAtt X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Enemalta plc għall-fond 11, Milner Street, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2) Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet talKap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

3) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mirrikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sbatax-il elf u ħames mitt Euro (€17,500).

6. *Illi minn din is-sentenza ma sarx appell u b'hekk il-partijiet issokkombew ghall-istess sentenza li saret res gudikata, biex b'hekk kull gurnata dewmien fl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-intimati huwa ksur tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti.*

7. *Illi konsegwentement m'hemmx dubju illi l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.*

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

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

9. *Illi ghalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal- intimat kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.*

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

11. *Illi ghalhekk l- intimat m'ghandux dritt jibqa in okkupazzjoni tal-fond de quo stante li ai termini tas-sentenza Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM fl-ismijiet Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2022, il-Qorti ddikjarat iswed fuq l-abjad illi l-lokazzjoni de quo hija "**vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**"*

12. *li l-intimat ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) biex jiggustifika iz-zamma tieghu fil-fond tar-rikorrenti stante illi ai termini tal-istess sentenza fl-ismijiet fuq premessi tezisti "vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti*

fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).”

13. *Illi l-intimati Enemalta plc 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), u dan kif deciz mill-istess Qorti Kostituzzjonali.*

14. *Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u d-Dentist Dottor David Muscat ghan-nom tar-rikorrenti kollha jikkonferma dan bil-ġurament tieghu.*

15. *Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord mhux kompitu tieghu li b'xi mod jinterpreta s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ghaddiet in gudikat* ***u li ma gietx appellata mill-intimat Enemalta plc u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz ssokkomba 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).***

16. *Illi kif ingħad fil-każ* ***'Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et' deciz fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014)*** *"gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.* ***Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz****. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti,* ***dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti*** *(ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016****).*

17. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża biex in segwitu għad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jgawdu mill-kirja tal-fond* **11, Milner Street, Sliema** *ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Milner Street, Sliema, jiġi konsegwentement ordnat l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu tagħhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati Enemalta plc ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq d-din it-tali kirja li hija abbużiva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti .*

Għaldaqstant, *prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u ħin 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 jistgħu jagħmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi l-intimat Enemalta plc ma jistax jibqa' jistrieħ fuq d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 11, Milner Street, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti.*

II. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 11, Milner Street, Sliema, lill-intimat biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ u immedjat tal-istess fond.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati Enemalta plc ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond 11, Milner Street, Sliema, wżat minnhom bhala substation stante illi 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), Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM fl-ismijiet Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et, deciza fl-1 ta' Lulju 2022, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimat Enemalta plc jizgombra mill-fond 11, Milner Street, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tas-7 ta' Settembru 2022[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2022[3] meta dan il-Bord kif qabel presedut ippermetta lis-soċjetà intimata tressaq risposta għal dan il-proċeduri.

Ra r-risposta tas-soċjetà intimata mressqa fid-29 ta' Novembru 2022 fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

> *Illi l-azzjoni tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi;*

---

[2] A fol 49 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 53 tal-proċess.

Illi r-rikors promotur tal-atturi huwa null peress li l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn dina l-Onorabbli Bord li s-soċjeta' konvenuta ma tistax tibqa' tistrieħ fuq Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa fl-okkupazzjoni tal-proprjeta' għax il-kirja ġiet terminata ex lege gialadarba giet reża nulla u bla effett minħabba li kienet saret ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema lokazzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali tal-atturi kif deċiż fis-Sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et' (Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM), deċiża fl-1 ta' Lulju 2022. L-istess atturi qegħdin jirrimettu ruħhom u jissoġġettaw ruħhom għall-applikabbilita tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba qed jużufruwixxu u jinvokaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet a favur u vantaġġ tagħhom, qed jirrimettu ruħhom għal u jirrikonoxxu l-applikabilita' tal-provvedimenti ta' din il-liġi. B'hekk l-kawża odjerna hija irrita u nulla għax hija legalment u sostanzjalment improponibbli;

Illi s-soċjeta' konvenuta qiegħda tikri l-proprjeta' mingħand l-atturi biex topera 'substation' mill-proprjeta' għal benefiċċju ta' numru ta' proprjetajiet li jinsabu fil-viċinanzi tal-proprjeta' u b'hekk din il-proprjeta' tal-atturi qiegħda tinkera mis-soċjeta Enemalta p.l.c. fl-interess pubbliku. Is-'substation' li tinstab f'din il-Proprjeta' li qiegħda tikri is-soċjeta' intimata Enemalta p.l.c. hija qiegħda tforni l-elettriku lil madwar tliet mitt familja;

Illi fis-Sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et' (Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM), deċiża fl-1 ta' Lulju 2022 il-Qorti kienet spjegat li s-soċjeta

Enemalta p.l.c. kienet parti minn dawk il-proċeduri għal raġunijiet ta' integrita' tal-ġudizzju u fil-fatt is-Sentenza ma ġietx deċiża kontra s-soċjeta Enemalta p.l.c. imma ġiet deċiża kontra l-Avukat tal-Istat li ġie ordnat iħallas kumpens lill-atturi;

Illi fis-sentenza hawn fuq imsemmija mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et', deċiża fl-1 ta' Lulju 2022 minkejja l-fatt li l-atturi kienu talbu li jingħataw r-rimedji kollha li l-Qorti dehrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma qieset l-ebda rimedju ieħor apparti l-kumpens u ordnat biss il-ħlas tal-kumpens lill-atturi mill-Avukat tal-Istat, u għalhekk m'hemmx bażi legali li fuqha issa s-soċjeta' konvenuta għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu tal-kawża odjerna;

Illi fir-rikors tagħhom l-atturi talbu li l-Bord tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta imma din it-talba tal-atturi hija nfondata għall-aħħar għax fis-sentenza hawn fuq imsemmija mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et', deċiża fl-1 ta' Lulju 2022 jirriżulta li ma saret l-ebda vjolazzjoni ta' ebda artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta ċioe' il-Qorti ma ddeċiedietx li kien hemm xi vjolazzjoni ta' xi artikolu u/jew iktar minn artikolu wieħed tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma tapplikax għal kawża odjerna.

B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Liġi;

Ra li s-soċjetà intimata ressqet ukoll talba rikonvenzjonali fejn *ad litteram* ippremettiet u talbet hekk:

*Illi s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti Enemalta p.l.c. ilha tikri il-proprjeta' bin-numru 11, f' Milner Street, Sliema (il-**"Proprjeta'"**) mingħand l-atturi rikonvenzjonati għal numru ta' snin;*

Illi s-soċjeta' konvenuta qiegħda tikri l-Proprjeta' mingħand l-atturi biex topera 'substation' mill-Proprjeta' għal benefiċċju ta' numru ta' proprjetajiet li jinsabu fil-viċinanzi tal-Proprjeta' u b'hekk din il-Proprjeta' tal-atturi rikonvenzjonati qiegħda tinkera mis-soċjeta Enemalta p.l.c. fl-interess pubbliku. Is-'substation' li tinstab f'din il-Proprjeta' li qiegħda tikri is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti Enemalta p.l.c. hija ntiża biex tforni l-elettriku lil madwar tliet mitt persuna;

Illi l-atturi rikonvenzjonati kienu ntavolaw kawża kontra s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti Enemalta p.l.c. fil- Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Dentist Dottor David Muscat et vs Enemalta p.l.c. et' (Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM) li kienet ġiet deċiża fl-1 ta' Lulju 2022. F'din l-imsemmija Sentenza, il-Qorti ddikjarat li l-kirja tal-imsemmija proprjeta' hija kirja kummerċjali għax iddikjarat li: "Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jsibx applikazzjoni fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u dan għaliex l-imsemmi artikolu tal-liġi jirregola biss kirjiet ta' djar ta' akkomodazzjoni, filwaqt li l-kawża odjerna hija dwar il-kirja ta' garaxx għal skopijiet li jistgħu jitqiesu li huma kummerċjali.";

Illi l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta japplika għall-kirjiet kummerċjali u jistipula is-segwenti: "... Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta

kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikamentjew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008." Is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti Enemalta p.l.c. bdiet tikri l-imsemmija Proprjeta' fis-sena 1964 u l-Proprjeta' kienet qiegħda tinkera mingħand John Grech (kif jidher mill-kopji tad-dokumenti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument "A") u dan ifisser li japplika l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għal din il-kirja bil-konsegwenza li l-kirja tal-Proprjeta' tintemm fis-sena 2028 li huwa perjodu qasir ħafna;

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet kollha premessi, s-soċjeta konvenuta rikonvenzjonanti Enemalta p.l.c. qiegħda titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord biex tiddikjara li l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta japplika għal din il-kirja tal-imsemmija Proprjeta' li qiegħda tinkera mis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonata Enemalta p.l.c. u li konsegwentement għandha d-dritt li tibqa tikri l-Proprjeta' sas-sena 2028.

Ra r-risposta tar-rikorrenti għat-talba rikonvenzjonali, mressqa fis-16 ta' Diċembru 2022[4].

[4] Din tibda a fol 66 tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[5].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[7] fejn ntlaqgħet talba għall-allegazzjoni tal-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet **Dentist Dottor David Muscat *et* vs Enemalta *et*,** (Rik Kost 446/2012) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), msemmija fir-rikors promotur.

Ra n-nota tas-soċjetà intimata mressqa fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[8] fejn ġie mressaq affidavit ta' Ivano Azzopardi u kopji ta' ċedoli ta' depożiti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[9] meta seħħ il-kontro-eżami ta' Ivano Azzopardi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[10] meta xehed David Muscat in kontro-eżami.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[11].

---

[5] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 77 tal-proċess.
[8] A fol 79 tal-proċess.
[9] A fol 93 tal-proċess.
[10] Verbal a fol 98 tal-proċess.
[11] Din tibda a fol 110 tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-soċjetà intimata[12].

Ra l-atti proċesswali kollha, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali msemmija aktar il-fuq, li ġew debitament allegati kif ordnat.

Ikkunsidra

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssewgi. Tajjeb jingħad li r-rikorrenti, apparti d-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promotur (li nbeda fil-forma ta' proċeduri sommarji speċjali) ma ressqux iktar provi u straħu fuq l-atti tal-proċeduri kostituzzjonali debitament allegati.

Illi xehed Ivano Azzopardi. Fl-affidavit[13]. Huwa jispjega li jaħdem fi ħdan is-soċjetà intimata bħala *Immovable Property Coordinator*. Fit-18 ta' Novembru 1064, s-soċjetà intimata kriet il-fond in kwistjoni sabiex jintuża bħala *substation*. Din tipprovdi servizz ta' dawl lil mitejn u tnejn u tmenin (282) *meter* tad-dawl ta' residenzi u ħwienet fil-madwar. Għalih huwa impossibli li dawn jiġu suppliti f'sors ta' dawl għajr mis-substation in kwistjoni jew permezz ta' substation ġdid fl-istess inħawi. Jgħid ukoll li sabiex ikun hemm applikazzjoni għal-post ġdid, dan sejjer jieħu snin. In kontro-eżami mbagħad[14], jgħid li ilu ma jżur il-fond xi ħmistax il-sena. Jiċċara li sakemm ma jinstabx garaxx ieħor ma tistax issir substation oħra. Il-proċess ta' rilokazzjoni jsir mal-Awtorità tal-Ippjanar. Ma jfax jgħid kemm jieħu żmien dan il-proċess.

Illi kif ġie rimarkat, r-rikorrent Dentist Dottor David Muscat ħejja dikjarazzjoni ġuramentata mar-rikors promotur[15]. Hawnhekk itenni *l-iter* ta' dak li wassal għal dawn il-proċeduri, li tikkonsisti f'ripetizzjoni ta' dak li ntqal fir-rikors promotur.

[12] Din tibda a fol 121 tal-proċess.
[13] Seduta tat-3 ta' Novembru 2023 u tibda a fol 80 tal-proċess.
[14] Seduta tas-17 ta' Novembru 2023. Xhieda relattiva tibda a fol 94 tal-proċess.
[15] A fol 7 tal-proċess.

Fil-kontro-eżami mbagħad[16] jispjega li huwa akkwistra numru ta' fondi oħra biswit dan il-garaxx. Jaqbel li fil-kuntratt kien hemm indikat li l-fond kien soġġett għal kirja, kien konsapevoli ta' dan. Ma jaqbilx li ħadu bi prezz aktar vantaġġuz minħabba l-kera.

L-Ewwel Eċċezzjoni – Azzjoni hija nulla

Illi jinħass xieraq li l-Bord jinvesti ruħu b'mod spedit dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata. Din bħal donna tikkwerela kemm il-fatt li r-rikorrenti ma setgħux jutilizzaw din il-proċedura u qisu wkoll l-kompetenza ta' dan il-Bord li jisma dawn it-tip ta' kawżi. Tassew, irid jingħad li l-approfondiment magħmul fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ma tantx serva sabiex din l-eċċezzjoni tiġi ċċarata mis-soċjetà intimata.

Illi sa fejn jidher li s-soċjetà intimata qiegħda tgħid li dan il-Bord ma jistax iqis din l-azzjoni għaliex ir-rikorrenti ma jistgħux jaderixxu lil dan il-Bord għal talba simili, dan huwa argument żbaljat. Huma issa diversi l-okkażjonijiet li kellu dan il-Bord (u l-appell tiegħu) sabiex jisħaq li huwa propju dan il-Bord **biss** li għandu l-kompetenza u l-funzjoni li jeżamina u jiddeċiedi dawn it-tip ta' kawżi[17]. Hekk ukoll ġie kemm il-darba similment mtenni mill-Qrati Kostituzzjonali meta jkunu rinfaċċjati b'talba għal-żgumbrament waqt proċeduri Kostituzzjonali jew konvenzjonali[18].

---

[16] Imwettaq fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024 u jibda a fol 99 tall-proċess.

[17] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet: **Maria Zerafa vs John Mary Apap** (Rik Nru: 337/2024) mogħtija nhar l-20 ta' Settembru 2024; **Raymond Zerafa et vs Jokate Group of Companies et** (Rik Nru. 586/2023) mogħtija nhar l-1 ta' Marzu 2024**, Marguerite mart il-Kaptan Neville Gatt et vs Joseph Magri et**,(Rik Nru:333/2024) mogħtija nhar l-20 ta' Settembru 2024 u **Maria Stella sive Estelle Azzopardi vs Bluerock Operations Limited** (Rik Nru:315/2024) mogħtija nhar l-20 ta' Settembru 2024; kif ukoll quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet**: Nutar Dottor Pierre Cassar vs Peter Attard u Mary Attard** (Rik Nru: 177/2023) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 mill-Maġistrat Charmaine Galea LL.D.

[18] 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 nhar is-27 ta'

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi mwarrba. Jifdal biss li jiġi deċiż il-mertu.

Mertu

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

---

Ottubru 2021 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).*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi vs Miriam Pace *et,*** (Rik Kost Nru: 68/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020 fejn ingħad hekk: *"Min-naħa l-oħra l-iżgumbrament tal-inkwilini mhuwiex possibbli f'proċedura ta' din ix-xorta fejn id-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk ilQorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti u dan skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319."*. Għal-kompletezza mbagħad, issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **John Pace *et* vs L-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 107/2018/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-28 ta' Jannar 2021 fejn ingħad hekk: *"Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, ladarba l-konvenuti Montebello ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni, il-kwistjoni, jekk tqum, dwar liema hi l-proprjetà mikrija lilhom u li dwarha issa ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiettal-Kap. 69 tkun determinata fit-tribunal kompetenti biex iqis kwistjonijiet bejn sidien u kerrejja, u mhux minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Dan inċidentalment ikompli juri l-għaqal tad-deċiżjonijiet ta' din il-qorti li jgħidu illi ma hijiex il-Qorti Kostitizzjonali t-tribunal kompetenti biex jordna żgumbramenti minn proprjetà, għalkemm kien hemm organu ġurisdizzjonali ieħor li b'nuqqas forsi ta' prudenza u ta' korteżija professjonali deherlu li kellu jikkritika bi kliem żejjed dawk id-deċiżjonijiet. Minkejja dik il-kritika malakkorta, din il-qorti tibqa' temmen li fl-aħħar mill-aħħar is-sewwa, bħal ma ġara drabi oħra, ikompli jegħleb."*

istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex iżomm f'idejh dan il-fond. Kif diġà ġie senjalat aktar kmieni, huma issa ħafna s-sentenzi li ngħataw f'dan ir-rigward.

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

Illi mal-pronunzjament tas-sentenza Kostituzzjonali, l-għeruq ta' din il-kirja ġew terminati. Ukoll, is-soċjetà intimata ma seħħiliex turi li għandha titolu ieħor sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond. L-applikazzjoni tad-durata tal-kirja sal-1 ta' Ġunju 2028, msemmi fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, spiċċa mal-għoti ta' dik is-sentenza, liema sentenza, wara kollox ma ġietx appellata mill-istess soċjetà għad li hija ipparteċipat bi sħiħ f'dawk il-proċeduri. F'dan ir-rigward għad li s-soċjetà intimata tgħid li s-sentenza kostituzzjonali msemmija aktar kmieni ddikjarat li s-soċjetà kienet biss parteċipi għall-integrita tal-ġudizzju, huwa bil-wisq ċar li d-deċiżjoni magħmula hemmhekk tolqot ukoll indirettament lill-istess soċjetà. Kif tajjeb intqal riċentement:

> *Għalhekk, anki jekk din id-deċiżjoni donnha tgħid li l-preżenza tal-inkwilin mhux neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fl-istess ratio tissemma raġuni għaliex dik il-preżenza proċesswali hija utili għar-rikorrent. Din il-Qorti tosserva wkoll, b'żieda ma' dik ir-raġuni, li l-preżenza tal-inkwilin f'kawża bħal din hija mportanti wkoll għaliex fl-aħħar mill-aħħar f'din l-azzjoni ma jiġix deċiż biss jekk inkisirx dritt fondamentali. Bħala pre-rekwiżit għall-indaġni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali, il-Qorti għandha qabel xejn tiddeċiedi dwar it-titolu tar-rikorrent, kif ukoll dwar jekk l-inkwilin għandux kirja tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata. Dak*

li se jiġi deċiż dwar l-istat legali tal-kirja għalhekk jinteressa bi kbir lill-inkwilin, li allura għandu jkun preżenti fil-kawża biex jgħid tiegħu. Altrimenti jaf ikollok sitwazzjoni fejn Qorti waħda f'kawża kostituzzjonali li ssir mingħajr il-preżenza tal-inkwilin tikkonkludi li m'hemmx kirja protetta, mentri fi proċeduri ordinarji l-inkwilin ikun għadu fis-sitwazzjoni li jista' jiddefendi ruħu permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Att – antinomija din li tiġi evitata bil-fatt li l-inkwilin ikun ukoll jifforma parti mill-ġudizzju fil-kawża kostituzzjonali[19].

Illi b'analoġija il-Bord jirreferi għal dawk is-sentenzi, wara sentenza Kostituzzjonali li tkun dikjarat kirja residenzjali (jekk din tkun ingħatat qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021) leżiva, fejn dan il-Bord u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), issa għal diversi snin sabu li l-Bord għandu jasal għal-iżgumbrament ta' dak l-inkwilin[20]. B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia Engerer,** kemm fl-istadju *in rescidente*[21] u dak *in recissorio*[22]. F'dan l-aħħar stadju, fuq argument

[19] Silta meħuda mis-sentenza fl-ismijiet **Antonia Ellul *et* vs Carmelo Caruana *et*,** (Rik Kost Nru: 108/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-18 ta' Ottubru 2024 (terminu tal-appell għadu għaddej). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francesco Apap Bologna *et* vs L-Avukat tal-Istat,** (Rik Kost Nru: 549/2022/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-24 ta' Ġunju 2024 meta ingħad hekk: *"Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju. Il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u likwidazzjoni ta' kumpens. Hija utli għas-sid sabiex dikjarazzjoni li l-inkwilin ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi tkun opponibbli għall-inkwilin ukoll."*

[20] 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; **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.

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

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

simili bħal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata, dik il-Qorti ma tatx widen għall-istess[23]. Inċidentalment, dan ir-raġunament ġie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti[24].

Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali[25]. Bl-argument tas-soċjetà intimata, li kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza[26]. Dan ma jistax isir, anzi huwa issa doveruż

---

[23] 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."*

[24] 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.

[25] 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.

[26] Hekk ġie similment raġunat u deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Rebecca Hyzler *et* vs Anthony Vella *et*,** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Ara wkoll, għal dak li għandu x'jaqsam ma

fuq dan il-Bord li ma jagħtix effett lil dik il-liġi li ġiet hekk dikjarata mingħajr effett.

Illi s-soċjetà intimata tgħid ukoll li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ma ddikjaratx b'mod espress li s-soċjetà intimata ma setgħetx tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tas-sena 2009. Għalhekk, fil-fehma tas-soċjetà intimata, il-kirja għadha waħda valida. Rispettosament, għal dan il-Bord, dan ma huwa xejn għajr logħob bil-kliem[27].

Illi minn qari tal-motivazzjoni ta' dik il-Qorti[28], huwa ovvju li dik il-Qorti sabet li t-tkomplija tal-kirja ibbażata fuq l-operazzjoni tal-liġijiet hemm attakkati ma setgħetx tkompli tipperdura. Fid-*decide* imbagħad, qalet testwalment hekk:

---

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

[27] Dan l-istess raġunament ġie mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi *et* vs Miriam Pace *et*,** (192/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2022. Il-Qorti, fuq argument simili, qalet hekk: "*Din il-Qorti tqis illi filwaqt li huwa minnu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali naqsu milli jiddikjaraw li l-appellanti m'għandhomx jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqgħu protetti fil-kirja in kwistjoni, madanakollu f'dan il-każ kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, kkonfermaw li ljeddijiet fundamentali tal-appellati għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom qegħdin jiġu miksura, għar-raġunijiet mogħtija f'dawk is-sentenzi. Irid jiġi ppuntwalizzat li kemm ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ai termini talArtikolu 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.*"

[28] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs Lilian Mallia,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 1998 fejn ingħad hekk: *"però, sussegwentement jista' jiġri illi d-deċiżjoni ma tkunx internament fil-parti disposittiva tas-sentenza iżda anke fil-parti razzjonali tagħha meta fil-motivazzjoni tiġi definita u riżolta xi vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa loġika u neċessarja mad-dispożittiv u allura dik il-parti tifforma ħaġa waħda mid-dispożittiv li kollha flimkien jiffurmaw il-ġudikat."* Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza klassika fl-ismijiet **Giovanni Grima vs Victor Fava *et*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Mejju 1967 fejn, b'referenza għal-sentenza preċedenti, ġie mfakkar hekk: *"Hu veru illi dan, ma jingħadx in termini fid-*

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijet ta' Malta u lAtt X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lillintimata Enemalta plc għall-fond 11, Milner Street, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi huwa ċar li dik il-Qorti sabet li din il-kirja ma setgħetx titkompla abbażi tal-liġi viġenti.

Illi dwar l-aspett ta' użu *tas-substation*, jingħad ukoll li dan m'huwiex argument li jsib applikazzjoni f'dawn il-proċeduri quddiem dan il-Bord. Semmai, l-iskop tal-użu miftiehem b'din il-kirja kellu jkun (u jidher li kien) argument imressaq bħala difiża fil-proċeduri konvenzjonali.

---

*dispożittiv tas-sentenza appellata. Iżda kif intqal fis-sentenza mogħtija fil-kawża "Farrugia Gay v. Farrugia" (Kollez. Vol. XXIV, I,157) "per riconoscere il vero portata di una sentenza, occorre indagare quale fosse stato la questione sulla quale il Giudice fu chiamato a pronunziarsi e la discussione che precedette il suo giudizio, ed esaminare il dispositivo nel suo complesso, raffrontandolo, mettendolo in armonia colla motivazione la quale è anche parte integrale della sentenza sebbene non ne sorga il giudicato". L-istess ħaġa ntqal minn din il-Qorti filkawża "Debono v. Matthews" (App. Ċiv. 24 ta' Ottubru. 1966) ċioè illi "id-dispożittiv ma jistax ma jinqarax fid-dawl tal-premessi". Fl-appell "Dottor Caruana v. Dottor. Buhagiar (App. Ċiv. 17 ta' Diċembru, 1965) din il-Qorti qalet: "Biex dikjarazzjoni tkun konklussiva jew obbligatorja ma tridx tkun merament raġunament jew sempliċi motiv iżda vera soluzzjoni ta' kwistjoni trattata fis-sentenza li tirrapreżenta ilkonklużjoni finali tal-Qorti fuq il-kwistjoni. Dak li hu importanti huwa li s-soluzzjoni jew il-konklużjoni tkun inkluża fis-sentenza u ma jimpurtax f'liema parti tagħha." Fl-aħħar nett fil-kawża "Testaferrata Bonnici v. Testaferata Bonnici" (App. Ċiv. 12 ta' Mejju 1958) intqal – u dak hu partikularment appożitu għall-każ preżenti – illi "vera soluzzjoni ta' kwistjoni trattata fis-sentenza li tirrapreżenta ilkonklużjoni finali tal-Qorti fuq il-kwistjoni."*Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **David Vincenti Libreri vs Anthony *sive* Twanny Baldacchino *et,*** (Rik App Nru: 1065/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023 fejn ingħad hekk *"Minn qari tas-sentenza fis-sħiħ tagħha, huwa ċar biżżejjed għal din il-Qorti li kienu l-kunsiderazzjonijiet hekk kif riprodotti fil-paragrafu ta' qabel dan li sewwasew irrappreżentaw il-vera soluzzjoni għall-kwistjoni f'dik il-kawża. Minħabba f'hekk, u dejjem fid-dawl tal-prinċipji ġurisprudenzjali hekk kif imsemmija aktar kmieni, din il-Qorti tqis li l-parti hawn fuq imniżżla trid ta' bilfors tinqara ħaġa waħda mad-dispożittiv ta' dik l-istess sentenza".*

Illi kien dover tal-Istat li jara li il-leġislazzjoni promulgata minnu ma tinstabx bħala waħda vjolattiva. Wara dik is-sentenza imbagħad, liema sentenza s-soċjetà intimata m'appellatx, s-soċjetà intimata kienet fid-dover li tara kif tagħmel sabiex tassigura li dawn il-proċeduri ma jinbdewx u wisq anqas issa jiġu deċiżi. Jekk kellha f'moħħha l-fatt li numru ta' residenti jistgħu jispiċċaw f'sitwazzjoni negattiva relattiva għall-provvista ta' dawl, kellha l-oneru li tagħmel l-arranġamenti neċessarji wara lit-titolu tagħha spiċċa jew inkella tittanta tidħol fi ftehim ġdid mal-istess rikorrenti b'kundizzjonijiet tajbin. L-argumenti tagħha però, bħal donnu li dan il-Bord irid ikollu serħan il-moħħ li d-deċiżjoni tiegħu mhux sejra jkollha impatt negattiv fuq ir-residenti tal-madwar, huma totalment ħżiena. L-aspett t'interess pubbliku m'huwiex argument tajjeb hawnhekk. M'hijiex id-deċiżjoni ta' dan il-Bord li potenzjalment sejra toħloq problemi għar-residenti fl-akkwati tal-fond, iżda huma l-kumulu t'affarijiet msemmija f'dan il-paragrafu.

Illi finalment jingħad ukoll li l-argumenti miġjuba lejn l-aħħar tan-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha ma huma ta' ebda fejda għas-soċjetà intimata ai fini ta' dawn il-proċeduri. Sa fejn jargumentaw li r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond bil-konsapevolezza tal-liġi[29] (u allura li kienet soġġetta għall-kirja protetta), dan huwa argument li wkoll ġiet trattat fil-proċeduri kostituzzjonali[30], u ġie miċħud. Imma dan l-argument ma jsibx postu hawnhekk, fejn it-talba hija biss dik ta' tkeċċija għaliex it-titolu lokatizzju spiċċa.

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

<u>It-Talba Rikonvenzjonali</u>

[29] Ara fol 9 sa 12 tan-nota ta' sottomissjonijiet responsiva.

[30] Ara fol 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà intimata magħmula fil-proċeduri Kostituzzjonali.

Illi naturalment, dak li ngħad hawn fuq jgħodd u jsib applikazzjoni *mutatis mutandis* ai finijiet tal-kontro-talba. Huwa bil-wisq ovvju li ġaladarba instab li r-rikorrenti għandhom kull jedd għall-iżgumbrament immedjat tas-soċjetà intimata, allura ma jistax ikun hemm lok li tintlaqa' t-talba tagħha li trid dikjarazzjoni li għandha jedd tibqa fil-fond sas-sena 2028.

Illi riċentement, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fuq ċaħda t'aggravju imsejjes propju fuq dak li s-soċjetà intimata trid hawnhekk, qalet hekk:

12. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba u hija tikkondividi pjenament ir-raġunament tal-Bord li ma jiswiex l-argument tal-appellant. Tikkunsidra li l-Bord kien korrett meta dan stqarr li t-titolu oriġinali tal-appellant kien wieħed li ngħata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u tgħid li ġaladarba l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat li huwa ma setax ikompli jistrieħ fuq dawk l-istess dispożizzjonijiet sabiex iġedded il-kirja, lappellant m'għandu l-ebda dritt ai termini tal-liġi li jinvoka d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16 sabiex jibqa' fl-imsemmija kirja sal-1 ta' Ġunju, 2028. Kif sewwa għaraf il-Bord, l-effetti tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16, jistgħu biss iseħħu jekk hemm titolu validu ta' kera, li ġie fix-xejn meta l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet li l-appellant ma jistax jistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex iġedded il-kirja tiegħu.

13. Kif għaraf il-Bord, din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-effetti ta' dikjarazzjoni bħal dik appena msemmija, u l-fatt li dan kien f'kuntest ta' kirja residenzjali, ma jbiddel xejn mill-fehma tagħha, għaliex il-qofol tar-raġunament jibqa' l-istess. Tagħlaq billi tistqarr li kif qal il-Bord, jekk jintlaqa' l-argument tal-appellant, id-deċiżjoni tkun waħda li ġġib fix-xejn is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede

Kostituzzjonali), u saħansitra tagħti lok għall-perpetrazzjoni tal-leżjoni li sofrew l-appellati għal tant żmien mingħajr dritt fil-liġi li din tissewwa.

14. Għaldaqstant il-Qorti ssib mhux ġustifikat l-aggravju tal-appellant, u tiċħdu[31]*.*

Illi għalhekk it-talba rikonvenzjonali hija destinata li tfalli.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata għat-talba prinċipali.
2) Jiċħad it-talba rikonvenzjonali proposta mis-soċjetà intimata.
3) Jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tar-rikorrenti għat-talba rikonvenzjonali tas-soċjetà intimata u jilqa' wkoll it-talbiet rimanenti[32] tar-rikorrenti u għar-rigward tar-raba' talba qiegħed jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond ħdax (11) ġewwa Milner Street, Sliema.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[31] Sentenza fl-ismijiet **George Grech *et* vs Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi *et*,** (App Ċiv Nru: 402/2023/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024 minn sentenza ta' dan il-Bord kif presedut.

[32] Dan għaliex l-ewwel talba, konċernanti d-dispensa tas-smiegħ, ġiet deċiża fil-verbal tal-10 ta' Novembru 2022.