BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 285/2024
Nru fuq il-Lista: 19

Isaac Wood (K.I. nru 175679(M)) u martu Alison Wood (K.I. nru 0097482(M))

vs

Diycen Limited (C 3504)

Il-Bord;

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

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia hanut ufficjalment sitwat gewwa 171, The Strand, Gzira, liema hanut huma kienu akkwistaw bis-sahha ta' kuntratt pubbliku datat 20 t'April 2017 in atti tan-Nutar Pierre Cassar minghand l-aventi kawza taghhom il-familja Longo Galea, kopja tal-imsemmi kuntratt pubbliku qeghda tigi hawn annessa u markata Dok "A";*

2. *Illi dan il-fond kummercjali ossia hanut, maghruf bl-isem ta' "The Toolbox", ilu mikri lill-kumpanija Diycen Limited sa mill-1 ta' Jannar 1977 mill-precedessuri fit-titolu tar-rikorrenti, u dana in forza ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 7 ta' Dicembru 1976 bil-kera ta' LM250 kull sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' Jannar 1977, kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni qeghda tigi hawn annessa u markata Dok "B";*

3. *Illi r-rikorrenti u l-antekawza taghhom baqghu obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta minghajr ebda prospett li jirreprendu l-pussess tal-istess fond proprjeta taghhom;*

4. *Illi, konsegwentement, ir-rikorrenti pprezentaw rikors kostituzzjonali fil-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 572/2022/LM fl-ismijiet Isaac Wood et vs Avukat tal-Istat et, deciza fil-21 ta' Frar 2024 (kopja tas-sentenza markata Dok "C" hawn annessa);*

5. *Illi, ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il- Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) laqghet it-talba tar-rikorrenti billi sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta kif sanciti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana sehh, skont dik is-sentenza, bl-operazzjoni*

tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u tal-ligijiet vigenti ossia l-Att X tal-2009, u ddikjarat illi s-socjeta intimata "m'ghandhiex il-jedd li tinqeda bl-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni";

6. *Illi minn din is-sentenza ma gie intavolat ebda appell u ghalhekk tali sentenza ghaddiet in gudikat, kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mir-Registratur Qrati Civili u Tribunali (hawn anness u markat Dok "D");*

7. *Illi, wara s-sentenza surriferita moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-21 ta' Frar 2024, m'hemmx dubbju li, kif gie kjarament deciz fis-sentenza surriferita, is-socjeta intimata ma tistax tibqa' tgawdi l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-operazzjoni taghhom fil-konfront tar-rikorrenti giet dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

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 Liberatajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertjiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett";*

9. *Illi l-konsegwenza ta' dik is-sentenza hija li t-titolu ta' kera tal-fond in kwistjoni issa gie bla effett u, allura, ma jistax jinghad li s-socjeta intimata legalment ghad ghandha titolu validu fil-ligi biex tokkupa l-fond in kwistjoni;*

10. *Illi ghalhekk isegwi li l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tas-socjeta intimata ghal kull gurnata wara s-sentenza hija abbuziva u illegali ghaliex il-jedd li s-socjeta intimata tkompli tibbenefika mil-protezzjoni moghtija mill-Kap. 69 biex tiggustifika z-zamma tal-pussess tal-fond tar-rikorrenti spicca;*

11. *Illi, minkejja li s-socjeta intimata giet debitament interpellata permezz ta' ittra legali datata 8 ta' April 2024 sabiex in segwitu ghad-decizjoni fuq msemmija tirritorna l-fond in kwistjoni lir-rikorrenti (Dok "E" hawn annessa), hija baqghet inadempjenti;*

12. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex, in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li s-socjeta intimata ma tistax tibqa' tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 sabiex tkompli tokkupa l-fond ossia hanut li jinstab 171, The Strand, Gzira, jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess socjeta intimata mill-fond in kwistjoni, galadarba l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni taghha wara s-sentenza msemmija hija abbuziva u illegali;*

13. *Illi r-rikorrenti jiddikjaraw ukoll li huma jafu bil-fatti fuq esposti u jqisu li jezistu l-elementi kollha preskritti sabiex it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-fond fuq imsemmi tigi deciza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn jafu r-rikorrenti, is-socjeta intimata ma ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra din it-talba;*

14. *Illi ai termini tal-artikolu 16A(1)(c) tal-Kap. 69 qieghed jigi indikat illi l-proceduri odjerni huma proceduri sommarji specjali li fihom is-sentenza ghandha tinghata fl-ewwel dehra fil-kawza jekk is-socjeta intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-*

seduta li jkollha difiza li tiswa' u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, *prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u bid-dispensa 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, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lis-socjeta intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li s-socjeta intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiza li tiswa' u li tista' jaghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar- rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. *Jaqta u jiddeciedi l-kawza skont it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

II. *Jiddikjara u jiddeciedi li s-socjeta intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69) sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 171, The Strand, Gzira, proprjeta tar-rikorrenti;*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati li jgeddu l-kirja tal-fond bin-numru 171, The Strand, Gzira lis-socjeta intimata;*

IV. *Konsegwentement jiddikjara u jiddeciedi illi s-socjeta intimata ma tistax tibqa fl-okkupazzjoni tal-fond 171, The Strand, Gzira stante illi l-kirja giet reza nulla u bla effett fil-ligi wara d-decizjoni tal-Prim' Awla*

tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-21 ta' Frar 2024, li stabbiliet illi tali kirja qed tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

V. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess shih u immedjat tal-istess fond u konsegwntement jikkundanna lis-socjeta intimata tizgombra mill-fond 171, The Strand, Gzira, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn dehret s-soċjetà intimata, debitament assista, u nstemgħet it-trattazzjoni[4].

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

---

[2] A fol 35 tal-proċess.

[3] Verbal relattiv jinsab a fol 64 u 65 tal-proċess.

[4] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 66 tal-proċess. Ir-raġuni il-għala t-trattazzjoni, f'każijiet bħal dawn, qiegħda tiġi reġistrata u traskritta, ġiet spjegata fil-provvediment ta' dan il-Bord fil-proċeduri bl-ismijiet **Busy Bee Estates Ltd vs Epicurean Limited *et,*** (Rik Nru: 367/2024) mogħti nhar it-12 ta' Diċembru 2024.

[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

[6] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Illi għal dan il-Bord, s-soċjetà intimata ma seħħiliex turi li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq bħala difiża għal dawn il-proċeduri.

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 jippromwovu azzjoni simili quddiemu, 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[7]. Hekk ukoll ġie kemm il-darba similment mtenni mill-Qrati Kostituzzjonali meta jkunu rinfaċċjati b'talba għal-żgumbrament waqt proċeduri Kostituzzjonali jew konvenzjonali[8]. Ma hemm xejn stramb li l-Qorti Kostituzzjonali ma żgumbratx lis-soċjetà intimata, għaliex dak huwa poter ta' dan il-Bord.

[7] 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.

[8] 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' 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

Illi bl-istess mod, l-argument tas-soċjetà intimata li s-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[9]. B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia Engerer,** kemm fl-istadju *in rescidente*[10] u dak *in recissorio*[11]. F'dan l-aħħar stadju, fuq argument simili bħal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata,

---

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."*

[9] 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.

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

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

dik il-Qorti ma qablitx[12]. Inċidentalment, dan ir-raġunament ġie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti[13] u issa ġie mħaddan diversi drabi minn dan il-Bord.

Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali, li huwa l-każ tal-lum. 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[14].

---

[12] 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."*

[13] 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.

[14] 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**

Illi s-soċjetà intimata ma tistax tibqa tistrieħ fuq it-titolu ta' kirja indikat fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex dan jippreżumi titolu **validu** ta' kera. Bl-argument tas-soċjetà intimata, li kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza[15]. Dan ma jistax isir. Kif sewwa ġie ritenut riċentement:

> *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*

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.

[15] 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).

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[16]*.*

Illi finalment, s-soċjetà intimata argumentat li hija kellha bżonn żmien sabiex tneħħi l-merkanzija. Rispettosament, dan il-Bord qajla jista' jifhem kif din hija eċċezzjoni **valida** li setgħet titressaq biex twaqqaf azzjoni li trid żgumbrament. Is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ingħatat fil-21 ta' Frar 2024 u ma ġietx appellata. Din il-proċedura tressqet fit-18 ta' Ġunju 2024 u qiegħda tiġi konkluża llum. Is-soċjetà intimata kellha altru milli biżżejjed żmien sabiex tirregola ruħha, speċjalment meta hi stess qagħdet mas-sentenza Kostituzzjonali u ma ressqitx appell hemmhekk.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[17] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Utli hawn jingħad ukoll li r-raġunament inizjali tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem fil-konfront ta' pajjiżna għal dak li jikkonċerna l-effikaċja ta' din it-tip ta' proċedura (sommarja speċjali) inbidel matul iż-żmien. Tassew illum, dik il-Qorti wkoll sabet li din il-proċedura tista' tkun waħda effikaċi f'ċirkostanzi simili[18].

---

[16] 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. Saret referenza għas-sentenza tal-Bord mir-rikorrenti waqt it-trattazzjoni mismugħa llum.

[17] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

[18] F'dan ir-rigward issir referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Catherine Tabone *et* vs Malta,** (App Nru: 23107/20) mogħtija mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jakkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u għar-rigward tal-ħames talba qiegħed jipprefiġġi terminu ta' wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra u tirrilaxxa favur ir-rikorrenti il-pussess battal u vakanti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata[19].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

tal-Bniedem, fejn sabiex wasslet tgħid li dik l-applikazzjoni kienet waħda inammissibbli qalet hekk: "*16. The Government blamed this on the applicants' inaction, noting that they should have instituted eviction proceedings which in the light of Article 16A of Chapter 69 of the Laws of Malta (as amended in 2019 providing a summary procedure and short time-limits), would have brought about a speedy resolution of their case. The applicants were of the view that no order to the effect that the tenants could no longer rely on the impugned law to maintain title to the property had been made by the domestic courts. The Court observes that the first-instance court had clearly made such an order. The tenants appealed against such order and the Constitutional Court rejected their appeal, the first-instance order, thus, becoming final. The Court further observes that there is no indication that the procedure under the new Article 16A in such circumstances would not be speedy, thus providing an improvement to the situation pertaining at the relevant time (post June 2016) in Marshall, cited above. The Court will therefore not speculate otherwise. 17. In these circumstances, and given that the case concerns a residential lease under Chapter 69 of the Laws of Malta (as opposed to a commercial lease such as in Marshall, cited above, or other cases concerning residential leases but under Chapter 158 of the Laws of Malta, which were or could have been affected by the 2018 amendments, such as Cauchi and Galea, both cited above, and Bartolo Parnis and Others v. Malta, nos. 49378/18 and 3 others, §§ 47-48, 7 October 2021), as well as the fact that the applicants explicitly requested such an order, but then did not act on it, despite amendments to Article 16A in 2019, the Court considers that they remain affected by the impugned law only as a result of their inaction. In these specific circumstances the Court considers that the applicants have lost their victim status in relation to their complaint under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention and the Government's objection is upheld.*"

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