BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 902/2022

B.Tagliaferro & Sons Limited

-vs-

Avukat Dottor Alec Mizzi (K.I. 511256M) u Elda Mizzi (K.I. 45229M)
għal kull interess li jista' jkollha
Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453)
Hubbalit Developments Limited (C-440)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **B.Tagliaferro & Sons Limited** fis-17 ta' Novembru 2022, ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 'Leisure House', 30, Archbishop Street, Valletta, li hija akkwistat b'kuntratt tat-12 ta' Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".*

2. *Illi bi skrittura tas-27 ta' Settembru 1965, Tagliaferro Estates kriet lil Albert Mizzi f'ismu proprju l-fond 'Leisure House', 30, Archbishop Street, Valletta, ghal perijodu ta' sentejn 'di fermo' u ghaxar snin 'di rispetto' mill-1 ta' Ottubru 1965, versu l-kera ta' £900 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, skond skrittura hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".*

3. *Illi bi skrittura tas-27 ta' Settembru 1965 il-partijiet qablu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkun wkoll il-kirja ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Limited (C-440), skond "Dokument C" hawn anness.*

4. *Illi bi skrittura tat-22 ta' Jannar 1985, "Dokument D" hawn anness, il-partijiet fthemu illi l-inkwilini odjerni huma l-intimati jew is-successuri taghhom fit-titolu*

5. *Illi din il-kirja kellha tittermina fit-30 ta' Settembru 1977, pero ai termini intratal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja giet awtomatikament imgedda.*

6. *Illi b'zewg sentenzi tas-17 ta' Frar 2009 fil-kawza Rikors Nru. 13/2003 fl-ismijiet B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Albert Mizzi et, deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E", il-Bord li Jirregola l-Kera ordna r-ripreza tal-fond imsemmi minghand l-intimati, liema sentenza giet revokata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' Novembru 2009, fil-kawza fl-ismijiet premessi, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument F", u l-intimati baqghu b'titolu ta' renova ta' kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Illi r-rikorrenti b'hekk kienet u għadha obbligata illi ggedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

9. *Illi r-rikorrenti kienet f'impossibilità li tiehu lura hwejjigha minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha stante li mhix qed tircievi kumpens gust u xieraq ghal hwejjigha u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin u sub-inkwilin.*

10. *Illi dawn iz-zidiet huma xorta mhux skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, hlief li forzatament taccetta dawn iz-zidiet fil-kera, ghax inkella l-posizzjoni finanzjarja taghha kienet tibqa' ferm aghar minn dak li hija qed tircievi, u dan b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

11. *Illi dan il-fond ilu mikri lis-socjetajiet' intimati ghal dawn l-ahhar 43 sena u kellu originarjament kera ta' Lm900 fis-sena kif pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kif*

diga' inghad, u llum ghandu kera ta' €5,471.40c fis-sena, kif jirrizulta mill-ahhar cedola ta' depozitu li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G".

12. *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati jippretendu li jibqghu fil-lokazzjoni leziva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidt.*

13. *lIli l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat ghal zieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minhabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ligi.*

14. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

15. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.*

17. *Illi ghaldaqstant huma pprocedew b'rikors Kostituzzjonali Rikors Nru. 15/21/1 TA fl-ismijiet B. Tagliaferro & Sons Ltd v Avukat tal-Istat et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022, skond "Dokument H" fejn din il-Qorti ikkonfermat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi imharsa that l-Ewwel Atrikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tal-UE b'dan illi ddecidiet illi l-lokazzjoni viggenti tal-fond de quo a favur tal-intimati kerrejja, kif regolata bil-povediment tal-Kap 69 li kienu viggenti fiz-zmien li giet istitwita l-azzjoni u tal-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fondamentali tas-Socejta` rikorrenti u b'hekk huma nulli u inapplikabli in konfront tar-rikorrenti.*

18. *Illi hawnekk qieghad jigi ezebit ukoll kopja tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet B.Tagliaferro & Sons Ltd v Avukat tal-Istat deciza fl-1 ta' Marzu 2022, li kopja taghha qieghadha tigi hawn anenssa u mmarkata bhala "Dokument I".*

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

20. *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."

21. *Illi ghalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal-intimati ghal 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.*

22. *Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser illi l-intimati ma jistghux jibqghu in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja taghhom gie terminat ex lege.*

23. *Illi ghalhekk l-intimati m'ghandhomx dritt jibqghu in okkupazzjoni tal-fond de quo stante li ai termini tas-sentenzi surreferiti, il-Qrati ddikjaraw iswed fuq l-abjad illi <u>l-intimati ma ghandhomx jibqghu jgawdu l-protezzjoni li jaghtihom il Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 vis-a-vis il-fond in kwistjoni</u>*

24. *Illi l-intimati ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom fil-fond tar-rikorrenti stante illi ai termini tal-istess sentenza fl-ismijiet fuq premessi <u>l-intimati ma ghandhomx jibqghu jgawdu l-protezzjoni li jaghtihom il Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 vis-a-vis il-fond in kwistjoni stante illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali iddikjarat li l-lokazzjoni viggenti bil-provvedimenti tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tas-socjeta rikorrenti u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tal-istess rikorrenti.</u>*

25. *Illi l-intimati Mizzi et nomine wara s-sentenzi surreferiti 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 u mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali.*

26. *Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Milica Micovic ghan-nom tar-rikorrenti kollha tikkonferma dan bil-ġurament taghha.*

27. *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) kif ukoll fis-sentenza Grima Joseph et vs Aquilina Lawrence – Rik. Nru. 76/2020 deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' Dicembru 2020, kif ukoll fil-Kawza fl-ismijiet John Pace et v Joseph Montebello et Rik. Nru. 14/2021 deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Mejju 2021.

28. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali illi l-intimati ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fond stante tante li l-krija tal-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqghu jokkupaw l-fond bin-numru 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu taghhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u jew igeddu l-kirja tal-fond li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pusses shih tal-istess fond.*

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Mizzi, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Ltd (C-440) ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta proprjeta' tar-rikorrenti.*

II. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, lill-intimati biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.*

III. *Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Mizzi, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Ltd (C-440) ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, wżat minnhom ghal-skopijiet kummerċjali stante illi l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-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-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' ottubru 2022 fil-kawza rikors numru 15/2021/1 TA fl-ismijiet B.Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et, meta l-Qorti laqghat it-tieni talba tar-rikorrenti u ddikkjarat illi l-lokazzjoni viggenti huja nulla u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-propjeta de quo.*

IV. *Jikkundanna lill-intimati Mizzi, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Ltd (C-440) sabiex jizgombraw mill-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn dan il-Bord.*

Ra illi permezz ta' digriet datat 25 ta' April 2023, l-intimati ġew awtorizzati jiddefendu l-kawża u ngħataw għoxrin (20) ġurnata biex jippreżentaw ir-risposta tagħhom.

Ra r-risposta ta' l-**Avukat Dottor Alec Mizzi et** ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament qieghed jigi eccepit illi l-intimata Elda Mizzi mietet fil-25 ta' Novembru 2022, u li ghalhekk ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

2. *Illi preliminarjament qeghda tigi eccepita r-res judicata stante li fil-kawza fl-ismijiet* ***B.Tagliaferro & Sons Limited vs Albert Mizzi et*** *deciza mil-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' Novembru 2009, s-socjeta rikorrenti kienet diga talbet l-izgumbrament tal-intimati;*

3. *Stante li l-kirja bdiet qabel 1 ta' Gunju 1995, din il-kirja hija regolata mil-ligi kif kienet fis-sehh dak iz-zmien, u ghalhekk ghandha ssir referenza ghal Artikoli 1531B u 1531I tal-Kodici Civili;*

4. *Illi stante li din il-kirja saret qabel il-1 ta' Gunju 1995, l-intimati kienu qeghdin jokkupaw l-fond b'titolu validu ta' kera fil-1 ta' Gunju 2008, u ghalhekk it-terminu huwa dak stiputat mill-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili, li bih il-kirja tintemm fil-31 ta' Mejju 2028;*

5. *Illi kontrarjament ghal dak li gie premess mis-socjeta rikorrenti, l-fond de quo ma jaqax taht it-tifsira ta' "hanut" ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69;*

6. *Illi kontrarjament minn dak li gie premess mis-socjeta rikorrenti, t-titolu ta' kera ma giex tterminat ex lege, stante illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) cahdet t-tielet u r-raba talba tas-socjeta rikorrenti u ghaldaqstant ma giex ddikjarat li l-intimati m'ghandhomx jibqghu jgawdu mill-protezzjoni li jaghtihom l-Kapitolu 69;*

7. *Illi ghalkemm s-socjeta rikorrenti ma kienitx qeghda taccetta l-kera, din giet depozitata permezz ta' cedoli taht l-Awtorita tal-Qorti.*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota ta' Cessjoni fil-konfront ta' Elda Mizzi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, is-soċjeta` rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond Leisure House, 30, Archbishop Street, Valletta u dan wara li kien mikri lilhom għal numru ta' snin wara li l-ftehim oriġinali skada u ġie mġedded b'operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, peress li s-soċjeta` rikorrenti ħassitha aggravata bil-fatt li kienet kostretta ġġedded il-kirja versu kera miżera, hija pproċediet b'rikors kostituzzjonali sabiex jiġi dikjarat li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Permezz ta' sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) datata l-1 ta' Marzu 2022, ġie deċiż illi s-soċjeta` rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Di fatti dik il-Qorti, *inter alia,* ddeċidiet hekk:

Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal- fond 'Leisure House', 30. Archbishop Street, Valletta, a favur tal-intimati Avukat Dottor Alec Mizzi (K.I. 511256M)u Elda Mizzi (K.I. 45229M), Central Mediterranean Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Limited (C-440) kif rgolata bil-provvedimenti tal- Kap. 69 kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni u tal- Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' Rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' L-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar- Rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

Pero` ġiet miċhuda t-talba taghha ghar-ripreża tal-fond in kwistjoni u kwindi t-talba ghal-iżgumbrament tal-intimati.

Din is-sentenza ġiet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 ħlief għal-likwidazzjoni tal-ammont tad-danni u għall-kap tal-ispejjeż.

Illi abbażi ta' dawn is-sentenzi, is-soċjeta` rikorrenti pproċediet quddiem dan il-Bord biex titlob l-iżgumbrament tal-intimati għaliex skontha t-titolu ta' kirja li kellhom l-istess intimati ġie terminat *ex lege*.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimati eċċepew li l-intimata Elda Mizzi mietet fil-25 ta' Novembru 2022 u għalhekk għandha tiġi liberata mill-ġudizzju. Illi din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata peress li s-soċjeta` rikorrenti ċediet it-talbiet tagħha fil-konfront ta' Elda Mizzi.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni ġie eċċepit illi t-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti huma *res judicata* peress li l-istess soċjeta` kienet diġa talbet l-iżgumbrament, bla suċċess, u dan kif jirriżulta mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tas-27 ta' Novembru 2009.

Illi l-Bord fela l-imsemmija sentenza li kienet titratta talba għal żgumbrament abbażi ta' morożita` fil-ħlas tal-kera. Illi huwa bil-wisq ovvju illi l-kawzali li fuqhom ġiet intavolata din l-azzjoni huma totalment differenti minn dawk imressqa fil-kawza hawn fuq ċitata. Kwindi l-eċċezzjoni tar-*res judicata* ma tistax tirnexxi.

Illi permezz tat-tielet u tar-raba' eċċezzjoni, l-intimati jsostnu illi l-kirja *de quo* hija regolata mil-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-1 ta' Ġunju 1995 u kwindi japplikaw għaliha Artikoli 1531B u 1531I tal-Kodiċi Civili, u għalhekk il-kirja *de quo* tista' tintemm biss fil-31 ta' Mejju 2028. Illi eċċezzjoni simili ġiet imressqa mill-Avukat tal-Istat fil-kawza Kostituzzjonali ċitata iktar 'il fuq.

Illi bir-rispett, il-Bord ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-intimati. Anke jekk l-emendi li saru fil-liġi fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali setgħu taffew xi ftit mill-piż li kienu qed iġorru s-sidien ta' fondi mikrija qabel l-1995, il-Bord josserva li l-Qorti Kostituzzjonali xorta waħda sabet li kien hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta` rikorrenti. Kwindi l-intimati ma jistgħux jistrieħu fuq artikolu 1531I tal-Kodiċi Civili u jkomplu fl-

okkupazzjoni tal-fond *de quo* sal-31 ta' Mejju 2028, ladarba t-tiġdid tal-istess kirja ġie dikjarat li qed jilledi d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta` rikorrenti.

Illi permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħhom, l-intimati eċċepew illi l-fond *de quo* ma jaqax taħt it-tifsira ta' "ħanut" ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dwar din l-eċċezzjoni ma tressqu ebda provi mill-intimati u lanqas ġiet b'xi mod trattata fit-trattazzjoni finali.

Illi permezz tas-sitt eċċezzjoni l-intimati saħqu illi l-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ma ddikjaratx illi l-intimati m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u wisq inqas li t-titolu tagħhom ġie terminat *ex lege*.

Fir-rigward, il-Bord jirrileva illi llum il-ġurnata għandna ġurisprudenza kostanti fuq dan il-punt. Il-Bord se jiċċita biss waħda minn għadd ta' sentenzi li huma konkordi fuq jekk inkwilin jistax jibqa' jistrieħ fuq liġi li nstabet li tilledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Ann sive Felicity Wismayer vs Patricia Engerer*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' Marzu 2023, ingħad hekk dwar aggravju identiku għas-sitt eċċezzjoni in diżamina, u ċioe`:

"Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanta fl-aggravji mressqa minnha. 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-kaz 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 Sede 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."

Illi dan il-Bord jaqbel perfettament ma' dan l-insenjament u jagħmlu tiegħu, *multo magis* fil-każ odjern fejn si tratta ta' kirja kummerċjali.[1] In oltre, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et*** deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fejn gie ribadit illi "*Ladarba l-liġi prinċipali ġiet iddikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, kull att li huwa konsegwenzjali għat-tħaddim tad-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, għandu jitqieċs bħala xolt u terminat ukoll, u dan in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*"

[1] Ara f'dan is-sens ukoll ***John Pace et vs Joseph Montebello et.***, Bord Li Jirregola l-Kera - 31 ta' Mejju 2021 u ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs N. Caruana & sons Ltd***. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) - 10 ta' Ġunju 2022.

Illi permezz tas-seba' eċċezzjoni, l-intimati eċċepew li għalkemm is-soċjeta` rikorrenti ma kinitx qed taċċetta l-kera, din ġiet depożitata permezz ta' ċedoli. Di fatti l-intimati ppreżentaw sensiela ta' Ċedoli ta' Depożitu li jkopru sal-iskadenza tal-31 ta' Marzu 2024. Madanakollu dawn id-depożiti ma jimpinġu bl-ebda mod fuq il-fatt li l-kirja *de quo* ġiet dikjarata bħala waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta` rikorrenti.

Illi għaldaqstant, wara li l-Bord eżamina l-provi kollha prodotti, huwa tal-fehma illi wara li s-soċjeta` rikorrenti istitwiet il-proċeduri ġudizzjarji kollha opportuni, għandha raġun tressaq it-talbiet kif dedotti fir-rikors odjern. Fir-rigward tat-terminu li dan il-Bord se jkun qed jipprefiġġi biex l-intimati jiżgumbraw mill-fond in kwisjtoni, ħa in konsiderazzjoni illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġiet deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 u kwindi s-soċjeta` rikorrenti kompliet issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sal-ġurnata tal-lum u kwindi t-terminu għall-iżgumbrament se jkun wieħed qasir sabiex tintemm l-istess leżjoni.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Avukat Dr. Alec Mizzi, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Ltd (C-440) ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta proprjeta' tas-soċjeta` rikorrenti;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjeta` rikorrenti ma hijiex obbligata ġġedded il-kirja tal-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, lill-intimati biex b'hekk hija ntitolata tieħu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Avukat Dr. Alec Mizzi, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Ltd (C-440) ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, użat minnhom għal skopijiet kummerċjali stante illi l-kirja ġiet terminata *ex lege* ai termini tal-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi minħabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta` rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' ottubru 2022 fil-kawza rikors numru 15/2021/1 TA fl-ismijiet B.Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et, meta l-Qorti laqgħat it-tieni talba tas-soċjeta` rikorrenti u ddikkjarat illi l-lokazzjoni viġenti kienet nulla u/jew inapplikabbli in konfront tas-soċjeta` rikorrenti għar-rigward tal-propjeta' de quo;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimati Avukat Dr. Alec Mizzi, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453) u Hubbalit Developments Ltd (C-440) sabiex jiżgombraw mill-fond 30, Leisure House, Archbishop Street, Valletta, fi żmien tletin (30) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni stante li l-kawza ġiet ċeduta fil-konfront ta' Elda Mizzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati *in solidum* bejniethom.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur