BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 377/2022
Nru fuq il-Lista: 5

Greta Bartolo Parnis

vs

Anthony Cachia u Josephine Cachia

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 29 ta' April 2022[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija sidt il-fond ossija l-appartament fl-indirizz 44, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan liema appartament jinsab okkupat mill-intimati konjugi Cachia.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi permezz tad-decizjoni moghtija mill-Onor. Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru, 2017 fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-14 ta' Marzu 2017 Greta Bartolo Parnis tassumi l-atti tal-kawza f'isimha proprju esklussivament v. L-Onorevoli Prim Ministru; il-Ministru tal-Kultura u Gustizzja, u fil-verbal tas-seduta tas-*7 *ta'* ***Jannar 2015 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni fl-okkju u minflok Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja Gvern Lokali ghandha ssir Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Generali; u Anthony Cachia u Josephine Cachia*** *(Rik. Nru. 77/2014JZM) kien gie deciz is-segwenti:*

> *"Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimati Anthony u Josephine konjugi Cachia ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu joqghodu fl-appartament numru 44, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan";*

3. *Illi tali decizjoni kienet giet ukoll konfermata mill-Onor.Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza datata 25 t'April, 2018.*

4. *Illi sussegwentement ghal din id-decizjoni l-Istat Malti introduca l-art. 12B tal-***Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** *(Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li fis-subinciz (11) tal-istess kien jipprovdi s-segwenti:*

> *Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun*

skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistaxjipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupantmingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

5. *Illi kien proprju minhabba tali artikolu li l-esponenti giet prekluza milli tkompli ghaddejja bil-proceduri ghall-izgumbrament tal-intimati odjerni il-konjugi Cachia konsegwenti ghad-decizjonijiet surreferiti li permezz taghhom giet dikjarata l-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti u li wkoll iddikjaraw li l-istess intimati Cachia ma jistghux jinqdew bl-art 12A biex jiddefendu ruhhom u konsegwentement giet kostretta tagixxi skont ir-rimedju post taht l-art 12B li huwa konsegwenti ghat-titolu naxxenti proprju mill-art. 12A.*

6. *Illi, mandanakollu, permezz tad-decizjoni moghtiha mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Robert Galea v. Avukat Ġenerali****, illum Avukat tal-Istat; u Diana Ganado fis-6 t' Ottubru, 2020 gie deciz is-segwenti:*

> *It-tweġiba hija ċara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 iħares il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament ma jħarisx il-kriterju ta' kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat teħid – bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017; il-kumpens li jagħti huwa biss għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond, li huwa dritt ieħor. Sewwa għalhekk igħid l-attur, għalkemm għal raġunijiet forsi mhux tant*

koerenti, illi l-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ... jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata RIkors Kostituzzjonali Numru 53/2019/1 06/10/2020 20 kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.

15. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-appell għalhekk għandu jintlaqa', u ma jibqax meħtieġ li nqisu l-kwistjonijiet l-oħra mqanqla f'din il-kawża. 16. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tħassar is-sentenza appellata u tipprovdi, minflok, billi tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet talattur speċifikament fis-sens li tgħid illi l-art. 12B(11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' lħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda biddisposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u l-attur quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għalkemm l-art. 12B(11) igħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli.

7. *Illi konsegwentement ghas-surreferit u b'rispett lejn dak deciz mill-Onor. Qort Kostituzzjonali kif hawn fuq citata, l-Istat Malti wettaq ghadd ta' emendi legizlattivi, inkluzi dawk li permezz taghhom gew salvagwardjati id-drittijiet vestiti tas-sidien, inkluz allura tal-esponenti, bhala konsegwenza ta' dak surreferit.*

8. *Illi, fil-fatt, permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie mhassar mil-ligi b'tali mod li allura issa gustament m'hemm xejn li jwaqqaf lill-esponenti milli jezercitaw id-drittijiet taghhom u kwindi jipprocedu ghall-izgumbrament tal-intimat Anthony Cachia mill-proprjeta` taghhom.*

9. *Illi, fil-fatt, jirrizulta wkoll li dan il-Bord diga` laqa' talbiet ghall-izgumbrament konsegwenti ghal-decizjonijiet moghtija mill-Qrati Kostituzzjonali kif ezemplifikat mid-decizjonijiet moghtija minn dan l-istess Onorabbli Bord fl-ismijiet **Anthony Debono u Simone Dimech Vs Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud** (datata 25 ta' Marzu, 2021) u **Georgina armla minn Philip Grima, Joseph Grima u Doreen Grima Vs Mary Galea u Joseph Galea** (datata 19 ta' Mejju, 2021) fost ohrajn.*

10. *Illi konsegwentement ghal dak kollu surreferit huwa car li l-esponenti ghandha d-dritt illi tagixxi ghall-izgumbrament tal-intimati Cachia u dana in ezekuzzjoni tad-drittijiet fundamentali vestiti taghha kif konfermati mis-surreferit.*

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dana l-Onorabbli Bord, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u/jew ordnijiet kollha necessarji u/jew opportuni, inkkluz billi tiddikjara jekk hemm bzonn li l-esponenti ghandha d-dritt vestit li totjeni l-izgumbrament tal-intimati bis-sahha tas-sentenza surreferita u kwindi filwaqt li

(i) *Tiddikjara li l-intimati Anthony u Josephine Cachia ma jistghux jivvantaw ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-proprjeta` ossija appartament fl-indirizz 44, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan*

(ii) *Tordna l-izgumbrament tal-intimati Anthony u Josephine Cachia mill-fond ossija appartament fl-indirizz 44, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimata minn issa ingunta in subizzjoni.*

Ra d-digriet tat-18 ta' Mejju 2022 ta' dan il-Bord kif qabel presedut[2].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-18 ta' Novembru 2022[3].

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[4].

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[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[6] kontenenti affidavits tar-rikorrenti u ta' Josephine *sive* Phena Azzopardi.

Sema' x-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrenti u ta' Josephine *sive* Phena Azzopardi, mwettqa fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[7].

Sema' x-xhieda ta' Marbeck Spiteri magħmula fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[8].

---

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 20 tal-proċess.
[7] A fol 64 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 76 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tat-12 ta' Ġunju 2024[9] fejn ġiet miċħuda talba tal-intimati sabiex il-Bord jissoprassjedi sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri bin-numru 281/2019.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[10] fejn ġiet miċħuda talba għall-appell mill-imsemmi digriet.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024[11] fejn ġie mressaq affidavit ta' Anthony Cachia. Dakinhar l-istadju tal-ġbir tal-provi ġie mitmum.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet dettaljata tar-rikorrenti, mressqa fil-5 ta' Diċembru 2024. Dakinhar ingħatat il-fakultà lill-intimati sabiex iressqu s-sottomissjonijiet finali tagħhom, bl-intiża li l-kawża titħalla għas-sentenza għal-lum.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva mirquma tal-intimati mressqa fl-4 ta' Frar 2025[12].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-intimati qegħdin jiddditjenu l-fond mertu tal-proċeduri mingħajr titolu u li għalhekk titlob l-iżgumbrament tagħhom. Dan tgħidu għaliex skond hi, bil-pronunzjament tas-sentenza fl-ismijiet **<u>Josephine Azzopardi *pro et* noe vs l-</u>**

[9] Dan jibda a fol 144 tal-proċess.
[10] A fol 151 tal-proċess.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 153 tal-proċess.
[12] Imressqa bil-"visto" tal-avukat tar-rikorrenti.

Onorevoli Prim Ministru *et*[13], sabet li l-intimati ma setgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala bażi għall-okkupazzjoni tagħhom fil-fond in kwistjoni.

Illi l-fatti tal-każ sa fejn rilevanti huma dawn.

1) Illi permezz tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali (hawn fuq indikata) dik il-Qorti (b'sentenza tal-25 ta' April 2018) ikkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Settembru 2017, li sabet *inter alia* li l-intimati ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jabitaw f'dan il-fond.
2) Illi l-propjetarji ta' dak iż-żmien kienu fetħu dawk il-proċeduri fis-sena 2014.
3) Fis-sena 2019, r-rikorrenti bdiet proċeduri oħra quddiem dan il-Bord, u dan fi żmien meta kien għad hemm l-artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi[14].
4) Dawk il-proċeduri huma wieqfa, jistennew l-eżitu finali ta' dawn il-proċeduri.
5) Fit-28 ta' Mejju 2021, ġie promulgat l-Att Nru XXIV tas-sena 2021, fejn, fost emendi oħra neħħa l-artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mill-korp tal-liġi tagħna.
6) Fid-29 ta' April 2022 ġew istitwiti dawn il-proċeduri.

[13] (Rik Kost Nru: 77/2014) deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' April 2018.
[14] Proċeduri fl-istess ismijiet, bin-numru 281/2019.

Illi l-kweżit li jeħtieġ jiġi mistħarreġ huwa dan: Bis-sentenza hawn fuq indikata, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali (u mbagħad mill-Qorti Ewropea), li stabbiliet li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, setgħu r-rikorrenti mbagħad jipproċedu b'din it-talba għall-iżgumbrament direttament jew kellhom bil-fors isegwu l-proċedura kontemplata fl-artikolu 12B tal-istess Kapitolu?

Illi huwa ċar li s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ma setgħet qatt tagħti xi direzzjoni dwar l-Att XXVII tas-sena 2018 għaliex dan daħal fis-seħħ **wara** dik id-deċiżjoni (fl-10 ta' Lulju 2018). Meta eventwalment daħal l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur (b'mod żbaljat, kif ikkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali *et***[15]) kien inkluda fih sub-inċiż partikolari[16] li kien jagħmilha mandatorju li sid il-kera, armat b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tkun sabet ksur tad-dritt ta' propjetà tiegħu, kellu b'mod forzat xorta waħda jutilizza l-proċedura tat-test tal-mezzi quddiem dan il-Bord[17]. Dan tneħħa mal-miġja tal-Att XXIV tas-sena 2021 u għalhekk ma kienx aktar jeżisti meta nbdew dawn il-proċeduri.

Illi huwa magħruf li *tempus regit actum*[18], u għalhekk għamlet sew ir-rikorrenti li taġixxi b'dan il-mod, wara li dak l-artikolu leżiv tneħħa mill-korp tal-liġi tagħna.

---

[15] (Rik Kost Nru: 53/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020.
[16] Artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[17] It-test tal-liġi kien jgħid hekk: *"Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta'abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.".*
[18] *"Il tempo regola le modalitá degli atti. Gli atti processuali sono regolati dalla legge vigente nel momento in cui vengono compiuti; piú in ġenerali principio valido per ogni tipo di atto giuridico."* – Brocard 4694, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 441.

Ma jistgħux allura l-intimati jippretendu li dan il-Bord mhux biss jiskarta d-dritt kweżit mir-rikorrenti permezz tas-sentenza kostituzzjonali tagħha, iżda oltre minn hekk, jerġa jqajjem mill-mewt emenda leġislattiva li tneħħiet mill-liġi propju sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jutilizzaw l-azzjoni hawn mistħarrġa.

Illi sa fejn l-intimati jargumentaw li r-rikorrenti ma tistax tistrieħ fuq is-sentenza fl-ismijiet **<u>Robert Galea vs L-Avukat Ġenerali,</u>** mill-aspett akkademiku, dan huwa minnu u sewwa jgħidu li dik id-deċiżjoni kienet waħda *inter partes* mingħajr effetti *erga omnes*[19]. Madanakollu, r-rikorrenti m'hijiex qiegħda tagħmel hekk. Din il-kawża nfetħet mhux biss saħħa ta' dak hemm deċiż (fis-sentenza ta' Robert Galea), imma biss bil-fatt li dak l-artikolu li kien jistipula proċedura mandatorja, daqs li kieku sentenza kostituzzjonali ma kienet tiswa xejn, ġie mneħħi mill-liġi tagħna.

Illi naturalment, l-istħarriġ u raġunament hawn imwettaq kien ikun radikalment differenti li kieku s-sentenza fil-qafas Kostituzzjonali ngħatat **wara** l-promulgazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[20].

---

[19] Ta' interess hawnhekk kienet is-sentenza fl-ismijiet **<u>H. Vassallo & Sons Limited vs Avukat Ġenerali *et*</u>**, (App Kost Nru: 31/2008/2) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2012 fejn fis-sentenza wara tentattiv ta' ritrattazzjoni kien ingħad hekk: "*22. L-azzjoni tallum u dik fl-ismijiet Joseph Muscat vs Prim'Ministru deċiża minn din il-qorti fis-6 ta' Settembru 2010 ma humiex actio popularis dwar il-validità ta' liġi taħt l-art. 116, u għalhekk huwa meħtieġ li l-attur juri interess persunali. Konsegwenza ta' dan – billi l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita – hija illi r-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti tal-interess. L-interess talattur f'kawżi bħal dawn huwa li jingħata rimedju għallilment tiegħu u mhux illi l-liġi tiġi mħassra erga omnes għax l-attur ma jkollux interess legali fil-kawżi ta' ħaddieħor. Għalhekk l-iżjed li tista' tgħid il-qorti hu illi l-liġi għandha tkun bla effett fil-każ partikolari li jkollha quddiemha u mhux fil-każijiet kollha. 23. Fi kliem ieħor, f'kawża li ma tkunx kawża taħt l-art. 116 tal-Kostituzzjoni, u fejn għalhekk huwa meħtieġ illi lattur juri interess persunali, dikjarazzjoni illi liġi hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (jew, b'analoġija, malKonvenzjoni) għandha effett biss inter partes.*"

[20] F'dan is-sens, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Raymond Vella *et* vs Nawal Hazzouri,</u>** (Rik Nru: 640/2022) mogħtija nhar il-24 ta' Jannar 2024 (pendenti l-appell). Issir referenza fost oħrajn, għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Francis sive Frankie Sciberras et vs Paul Fenech *et*</u>**, (Rik Nru: 357/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-17 ta' Jannar 2025 (mhux appellata). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony</u>**

Illi dan il-Bord, kif impoġġi, diġà kellu okkażjoni jikteb *in funditus* dwar materja identika f'sentenza preċedenti tiegħu, fejn saret rassenja tal-ġurisprudenza u l-aspetti legali u dottrinali fuq din il-kwistjoni u ma jqisx li ġie mressaq xi argument siewi li jista' jbiddel dak hemm deċiż[21]. Madanakollu, b'żieda mal-ġurisprudenza hemm utilizzata, il-Bord jagħmel ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Sergio Falzon vs Alfred Farrugia *et*[22],** fejn l-istess raġunament ġie abbraċċjat u ulterjorment imħaddan[23].

Illi mbagħad, dwar xi dritt kweżit li l-intimati jgħidu li għandhom, jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana *et*[24]** fejn, il-Qorti Kostituzzjonali kienet laqgħet appell minn sentenza fejn kien ġie primarjament deċiż li inkwilin għandu din l-aspettativa[25]. Għalhekk lanqas dan l-argument m'huwa tajjeb.

Illi fi kliem sempliċi, id-dritt vestit, emerġenti mis-sentenza mogħtija fil-qafas kostituzzjonali kien tar-rikorrenti biss u ma kien qatt tal-intimati.

Illi b'żieda ma dan kollu, l-Bord jistqarr li m'huwiex qiegħed jara r-relevanza ta' sentenza oħra tar-rikorrenti mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-

Zammit et vs Godwin Bugeja, (Rik Nru: 1016/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Frar 2025 (terminu tal-appell jagħlaq illum).

[21] Il-Bord hawnhekk jagħmel ampja referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rebecca Hyzler *et* vs Anthony Vella *et*,** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-bord kif presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[22] (App Ċiv Nru: 36/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-18 ta' Ottubru 2023. Saret ukoll referenza għal din id-deċiżjoni mir-rikorrenti fin-nota tagħha tal-10 ta' Novembru 2023.

[23] Referenza għal din id-deċiżjoni saret ukoll mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

[24] (Rik Kost Nru: 31/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Ġunju 2021.

[25] Tajjeb jingħad ukoll li f'dawk l-istess proċeduri kienet saret applikazzjoni quddiem il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, iżda din l-applikazzjoni ġiet iddikjarata inammissibbli.

Bniedem[26], dwar fond ieħor, meta s-sentenza Kostituzzjonali hemmhekk ingħatat fid-29 ta' Novembru 2019. Ukoll, f'dawk il-proċeduri, kif anke joħroġ mill-bran utilizzat mill-intimati, r-rikorrenti kienet iddikjarat hi stess li ma kinitx qiegħda tressaq ilmenti fuq il-liġi tas-sena 2018. Iktar rilevanti fil-veritá kienet dak li stqarret dik l-istess Qorti fis-sentenza tagħha rigwardanti din il-blokka u ċioé dik fl-ismijiet **Greta Bartolo Parnis *et* vs Malta[27],** fejn fiż-żmien il-liġi kif kienet fis-sena 2018 ingħad hekk:

67. In so far as the Government relied on the new procedure introduced under Section 12B, via the 2018 amendments, the Court has also already found that this was not effective in circumstances similar to those of the present case (ibid., § 85). There is no reason to hold otherwise in the instant case.

68. Thus, in the absence of an award covering future rent, the Court considers that despite the legitimate aim at issue being that of social housing, the only remedy capable of giving adequate and speedy redress to the applicants in the situation of the present case was for the Constitutional Court to order eviction – a course of action it failed to undertake, as is its normal practice (see Marshall and Others, cited above, § 75, in respect of commercial premises).

69. It follows from the above that, in the present case, because of the deficiency in the redress given by the Constitutional Court the violation still persists, and the remedies relied on by the Government did not prevent its continuation.

70. Accordingly, the Court finds that there has been a violation of Article 13 in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

[26] Fin-notament t'isfel enumerat tlieta tan-nota responsiva, l-intimati jiġbud dan l-argument b'referenza għal dak deċiż fl-applikazzjoni Nru: 24535/20.

[27] Applikazzjonijiet Nru: 49378/18, 49380/18, 49496/18 u 49676/18 mogħtija nhar is-7 ta' Ottubru 2021.

Illi bl-istess mod, il-Bord lanqas ma huwa qiegħed jinterpreta dak li jrid l-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta bil-mod kif qegħdin jagħmlu l-intimati[28]. L-artikolu 12B(10) irid sempliċiment li f'każ ta' proċeduri li kienu miexja quddiem dan il-Bord taħt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif promulgat bl-Att **tkun għada miexja** allura l-Bord ikollu japplika l-emendi **għal dik il-kawża**[29]. Bl-ebda tiġbid pero ma jfisser li l-intimati kellhom xi titolu ġdid bil-promulgazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-argument fil-veritá jirriduċi ruħu f'wieħed sempliċi[30]. Bid-dikjarazzjoni magħmula mill-Prim Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali), konfermat mill-Qorti Kostiuzzjonali, it-titolu tal-intimati **spiċċa**. L-ebda proċedura ġdida rigwardanti test tal-mezzi ma tista' terġa tqajjem dak it-titolu partikolari mil-mewt. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B (kemm kif kien u kemm kif emendat[31]) jippresupponu titolu **validu** ta' kera (f'dan il-każ wieħed naxxenti mill-artikoli tal-istess Ordinanza). Fejn però dak it-titolu jkun spiċċa, allura ma jista' qatt jingħad li xi sid irid ta' bil-fors jippromwovi l-azzjoni tat-test tal-mezzi. Hekk similiment huwa l-każ ta' kera kummerċjali. Bil-fatt li Qorti Kostituzzjonali tkun sabet ksur tal-jedd tas-sid, dak l-inkwilin partikolari ma jistax imbagħad jibqa' jistrieħ fuq l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għat-tkomplija tal-okkupazzjoni tiegħu[32]. L-istess hawnhekk, lil 'hemm mid-differenzi bejn il-

---

[28] Ara paragrafi 11, 12 u 13 tan-nota ta' sottomissjonijiet responsiva.
[29] Ara fost oħrajn **Gaetano Sultana *et* vs Mary Cini *et*,** (Rik Nru: 93/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-27 ta' Settembru 2023 (mhux appellata). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs Georgina Grima,** (App Ċiv Nru: 113/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-20 ta' April 2022.
[30] Għad li l-Bord japprezza l-isforz mwettqa fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tal-intimati.
[31] Saret trattazzjoni dwar dan fin-nota finali.
[32] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Grech *et* vs Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi,** (App Ċiv Nru: 402/2023) mogħtija mill-Qorti tal-

kitba tal-artikolu kif kien fis-sena 2018 u mbagħad kif ġie emendat fis-sena 2021, il-fatt jibqa' li dak l-artikolu jeżiġi *in primis* titolu validu. L-intimati ma jistgħux jgħidu li għad għandhom titolu t'okkupazzjoni emerġenti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għax dik id-dikjarazzjoni tneħħiet bil-pronunzjament tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali.

Illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtix hu stess titolu t'inkwilinat. Anzi, l-istess artikolu jkompli juri kemm huwa l-oneru ta' xi inkwilin jipprova li għad jeħtieġlu dik il-protezzjoni (qabel awtomatika), bil-fatt li joqgħod u eventwalment jgħaddi mit-test tal-mezzi. Fin-nuqqas li xi inkwilin juri dan, il-Bord ikun jista' biss jgħaddi sabiex ixolji l-kirja, u jordna l-ħlas t'okkupazzjoni għall-perjodu ta' sentejn rimanenti[33].

Illi huwa minnu li l-Qorti Kostituzzjonali sabet kemm il-darba li l-artikolu 4A[34] u l-artikolu 12B ma jilledux il-jeddijiet ta' sidien[35]. Dan peró jgħodd għal dawk

---

Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024 fejn ingħad hekk: *"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."*

[33] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et*,** (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rhona Sammut-Tagliaferro *et* vs Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi**, (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024 u dik fl-ismijiet **Simon Cilia *et* vs John Lauria *et*,** (Rik Nru: 57/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-12 ta' Diċembru 2024 (mhux appellata).

[34] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Borg *pro et noe* vs Mary Lourdes Fava *et*,** (App Kost Nru: 24/21/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Ottubru 2024 u dik fl-ismijiet **Carmelo *sive* Charlo Spiteri,** (App Kost Nru: 222/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022.

[35] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Selby Limited *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (App Kost Nru: 348/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-29 ta' April 2024; **Monica Magro *et* vs John Mary Schembri *et*,** (App Kost Nru: 256/2022/1) mogħtija mill-

is-sidien li ma kienux diġà ottjenew pronunzjament favurihom **qabel** ma daħlet il-liġi emendata. Dan huwa l-punt kruċjali kollu, u din m'hijiex sempliċiment kwistjoni ta' data kif jgħidu l-intimati. F'dawn l-aħħar sett ta' sentenzi, dik il-Qorti tkun ġiet mitluba tevalwa wkoll l-emendi l-ġodda, iżda xorta tkun ġabet fix-xejn il-jedd tal-inkwilin għal-liġi kif kienet qabel.

Illi b'mod konkludorju mbagħad, sa fejn l-intimati jisħqu li r-rikorrenti irrikonoxxiet it-titolu tagħhom bil-fatt li hija għażlet li qabel dawn il-proċeduri tmexxi bit-test tal-mezzi, dan il-Bord ma jaqbilx. Ir-rikorrenti, bil-liġi kif kienet, ma kellhiex għażla jekk riedet li l-kera togħla (jew possibbilment tiżgombra f'każ li l-mezzi jkunu wisq) salv li tipproċedi bil-mod kif għamlet. Wara kollox, dan il-Bord sab ukoll li ma hemm xejn kontradittorju li xi sid iressaq iż-żewġ kwistjonijiet f'azzjoni waħda[36].

Illi għad li l-Bord apprezza l-isforz akkademiku tal-intimati fin-nota finali tagħhom, isib li ma ngħata l-ebda raġuni fejjieda l-għala t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Jagħlaq billi jsib li l-intimati issa ilhom snin jibqgħu jokkupaw l-fond in kwistjoni, wara s-sentenza Kostituzzjonali, meta kellu jkun ċar li ma kellhom l-ebda jedd jagħmlu hekk. Fiċ-ċirkostanzi kollha, inkluż l-età tal-intimati, iżda dejjem b'rigward għal-fatt li r-rikorrenti hija vittma tal-jeddijiet tagħha, isib li l-intimati għandhom jingħataw ħamsin (50) jum sabiex jivvakaw mill-fond.

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

Qorti Kostituzzjonali nhar id-29 ta' April 2024 u **Tabib Dottor Jacob Vella *et* v. Paul Magro *et*,** (App Kost Nru: 380/21/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023

[36] Issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Joseph Magri *et* vs Mary Rose *sive* Rose Edgar,** (Rik Nru: 20/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 u dik fl-ismijiet **S.S. Limited vs Susan Anne Cassar,** (Rik Nru: 373/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-21 ta' Frar 2025 (terminu tal-appell għadu qiegħed jiddekorri).

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Anthony Cachia u Josephine Cachia ma jistgħux jivvantaw ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-appartament fl-indirizz enumerat erbgħa u erbgħin (44), Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.
2) Jilqa' t-tieni talba u konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex, fi żmien ħamsin (50) jum mid-data ta' din is-sentenza huma jiżgombraw mill-fond enumerat erbgħa u erbgħin (44), Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[37].

Finalment, il-Bord jordna wkoll li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata b'mod formali li l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar, fid-dawl tar-riperkussjonijiet ta' din is-sentenza[38].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

37 Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
38 Hekk mexa l-Bord ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Christine sive Kristina Sant Cassia *et* vs Mary Cassar *et*,**(Rik Nru: 277/2023) mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Paul Apap Bologna *et* vs Joseph Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 140/2024) mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2025 (mhux appellata).