MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2025

Appell Inferjuri Numru 396/2022 LM

Emanuela Camenzuli (K.I. numru 52134(M)) f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Doris Athanasio (Passaport Malti Numru 492657) skont prokura tat-18 ta' Mejju 2001 hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument X" u Olympia Bartolo (K.I. Numru 408537(M))
('l-appellati')

vs.

A.F. Ellis Limited (C 3186)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **A.F. Ellis Limited (C 3186)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'] mis-sentenza mogħtija fis-7 ta' Ottubru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li

ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Emanuela Camenzuli (K.I. Numru 52134(M)) f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Doris Athanasio (Passaport Malti Numru 492657) skont prokura tat-18 ta' Mejju, 2001**, **u Olympia Bartolo (K.I. Numru 408537(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tas-soċjetà intimata kif ġej:

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

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

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

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

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

Bl-ispejjeż a karigu esklussiv tas-soċjetà intimata."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirjiet rispettivi favur is-soċjetà appellanta tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara, u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, [minn issa 'l quddiem 'il-fondi'] bil-kera annwali ta' elfejn mitejn u erbgħa u tmenin Euro (€2,184.00), liema fondi huma proprjetà tal-appellati.

Jingħad li s-soċjetà appellanta akkwistat it-titolu tagħha ta' kiri mingħand l-antekawża tal-appellati permezz ta' skrittura lokatizja tal-11 ta' Jannar, 1944, li tinstab esebita bħala 'Dok. A' *a fol.* 17 tal-atti. Iżda fi tmiem tagħha l-imsemmija kirja ġiet imġedda awtomatikament a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u saħansitra baqgħet tiġġedded sallum skont il-liġi. L-appellati sadanittant intavolaw rikors kostituzzjonali quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli et *vs.* Avukat Ġenerali et**, Rikors Nru. 106/2019RGM, li ġie deċiż fit-30 ta' Novembru, 2021, fejn dik il-Qorti fost affarijiet oħra ddikjarat li *"...s-soċjetà intimata m'għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi mertu tal-proċeduri odjerni".* Il-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha tal-4 ta' Mejju, 2022, ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede kostituzzjonali), għajr fir-rigward tal-ammont ta' kumpens li kellu jitħallas mill-Avukat Ġenerali u l-kap tal-ispejjeż.

<u>Mertu</u>

3. L-appellati għalhekk intavolaw proċeduri quddiem il-Bord fejn talbuh sabiex jogħġbu:

> *"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaċi 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 Jiddeċiedi*** *illi l-intimata A.F. Ellis Limited ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 39, Psaila Street, Birkirkara, u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti.*

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

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

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

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

4. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Lulju, 2022, il-Bord ikkunsidra li s-soċjetà appellanta kellha difiża *prima facie,* u għalhekk ikkonċedielha terminu ta' għoxrin jum għall-preżentata ta' risposta, filwaqt li ċaħad it-talba għad-dispensa tas-smigħ. Għalhekk is-soċjetà appellanta fl-4 ta' Awwissu, 2022, ippreżentat ir-risposta tagħha fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellati għandhom qabel xejn jikkoreġu l-valuri tal-fondi kif indikati fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* li huma kienu għamlu quddiem in-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar fl-24 ta' Frar, 2017; (b) il-Bord ma kellu l-ebda kompetenza sabiex jiddikjara li hija ma setgħetx tkompli tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi; (ċ) għad hemm kirja viġenti għall-perijodu bejn il-11 ta' Jannar, 2022, sal-10 ta' Jannar, 2023, u stante li l-appellati ma taw l-ebda *congedo* skont il-liġi, għad hemm kirja valida u ma setgħetx tiġi ordnata tiżgombra mill-fondi; (d) il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tagħha, u l-appellati ma kienux appellaw minn din id-deċiżjoni; (e) l-appellati ma setgħux jintavolaw proċeduri *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u fl-istess waqt jitolbu li għandu jiġi ddikjarat li l-istess dispożizzjonijiet mhumiex applikabbli; (f) huma l-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ wara li ġew intavolati l-proċeduri quddiem il-Prim'Awla, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Ġunju, 2019, li kkristallizzaw il-pożizzjoni bejn il-partijiet, u dan partikolarment fejn l-appellati m'appellawx mid-deċiżjoni ta' dik il-Qorti fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament; u (ġ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Ikkunsidra;*
>
> *Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-fondi* de quo *ġew mikrija mid-*dante causa *tar-rikorrenti lis-soċjetà intimata għall-kera ta' Lm80 fis-sena permezz ta' skrittura datata l-11 ta' Jannar 1944 redatta min-Nutar Joseph Gatt. Illi l-kirja oriġinali kienet għall-perijodu ta' tmien snin bl-ewwel erba' snin a bażi* di fermo *u t-tieni erba' snin a bażi* di rispetto.
>
> *Illi flimkien mar-rikorrenti, il-fond iddevolva wkoll fuq oħthom Suor Guannella fis-seklu Maria Farrugia li ġiet nieqsa fid-9 ta' Settembru 2016 u d-dikjarazzjoni* causa mortis *tagħħa ġiet ippublikata min-Nutar Dottor Daniela Mifsud b'att tagħha tal-24 ta' Frar 2017.*
>
> *Illi tul is-snin kien hemm diversi proċeduri bejn is-sidien u s-soċjetà inkwilina u, finalment, b'sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar*

*it-30 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet Emanuela Camenzuli pro et noe et vs Avukat Ġenerali et (fn. 1: **Emanuela Camenzuli pro et noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Novembru 2021 (Rik Kost Nru 106/2019 RGM), dik il-Qorti sabet illi t-tiġdid tal-kirja de quo illeda d-drittijiet fundamentali tas-sidien u filwaqt li akkordat kumpens lis-sidien għal tali leżjoni, ddikjarat illi s-soċjetà intimata m'għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi de quo.*

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

Ikkonsidra;

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

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

> "Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà intimata m'għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi mertu tal-proċeduri odjerni;"

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

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tissottometti illi din il-kawża ma tistax tipproċedi qabel mar-rikorrenti jikkoreġu d-dikjarazzjoni causa mortis *relattiva*

*għall-mewt ta' Suor Maria Farrugia u dan stante li f'dik d-dikjarazzjoni r-rikorrenti ddikjaraw illi l-valur reali tal-proprjetà de quo f'Settembru 2016 kien ta' €300,000 filwaqt li mir-relazzjoni maħlufa tal-perit ġudizzjarju David Pace tad-19 ta' Frar 2020, eżebita fil-kawża kostituzzjonali il-valur tal-proprjetà de quo ġie dikjarat bħala €906,500, ossija €645,500 għax-*showroom *u €261,000 għall-maħżen. Tissottometti li ladarba r-rikorrenti ma ddikjarawx il-valur reali tal-fond de quo, għandu jiġi applikat l-artikolu 63(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta) u tissoprassjedi dawn il-proċeduri sakemm din il-posizzjoni tiġi sanata.*

Illi r-rikorrenti sottomettew illi din l-istess sottomissjoni diġà saret mis-soċjetà intimata fil-proċeduri kostituzzjonali nhar it-30 ta' Settembru 2020 fejn hemm ukoll talbet is-soprasessjoni ta' dawk proċeduri. Illi jirriżulta li b'digiret datat dakinhar stess, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ċaħdet tali talba stante li ma rriżultawx l-estremi rikjesti mil-liġi. Illi di più, jissottomettu wkoll li l-valur mogħti fid-Dikjarazzjoni causa mortis *huwa marbut mal-fatt li l-proprjetà kienet kolpita b'kirja protetta filwaqt li l-valutazzjoni tal-Perit David Pace tikkonsidra l-fondi bħala liberi u franki.*

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

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

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenzo Curmi v. Julian Farrugia*** *(fn. 2:* ***Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenzo Curmi v. Julian Farrugia****, Qorti tal-Appell, 27 ta' Marzu, 2009 (App Ċiv Nru 30/2004/1)) irriteniet illi:*

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikkonsidra;

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

*Illi hawnhekk, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza erogata mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** (fn. 3: **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, Qorti tal-Appell, 22 ta' Ġunju 2022 (App Inf Nru 192/2020LM) fejn intqal is-segwenti:*

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

relazzjoni lokatizja, u għalhekk ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ġiet fi tmiemha minn hemm 'il quddiem. Dan ifisser ukoll li l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti wara li ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-liġi in kwistjoni jilledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien, hija bi ksur tal-liġi u in vista tal-inkompatibbilità mal-jeddijiet fundamentali tal-individwu mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni Ewropea, tali kirja hi nulla u mingħajr effett."

Illi dan il-Bord jabbraċċja bis-sħiħ dan l-insenjament, anke għaliex fl-eventwalità li dan il-Bord ma jitterminax il-lokazzjoni de quo, (li llum-il ġurnata teżisti biss bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li konċessjoni lokatizja oriġinali skadiet fl-1952), l-istess Bord ikun qed jipperpetwa l-ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti. Illi filfatt, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina*** *(fn. 4:* ***Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina****, Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta' Diċembru 2020, (Rik Ġur Nru 76/2020)) ġie ritenut illi:*

"Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bħala inkwilin, u dan abbażi ta' liġi li ġie dikjarat li l-applikazzjoni tagħha għaf-favur tiegħu qegħda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeċiedi mod ieħor, ikun ifisser li qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent. U fid-dawl ta' dak dikjarat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) il-kumpens waħdu mhux l-uniku rimedju li r-rikorrent għandu dritt għalih u tali raġunament ġie kkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali."

Illi jsegwi għalhekk li permezz tad-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Novembru 2021, kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, il-kirja bejn il-kontendenti ġiet dikjarata nulla u mingħajr effett. Għalhekk din it-tielet eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

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

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

"In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012 fejn ġie ritenut li

"29. Fil-kaz in eżami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nżammx bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jħallas, l-ewwel ħaġa li kellha tiġi indirizzata kien l-iżbilanċ riskontrat. Ladarba l-validità tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proċeduri r-rekwizizzjoni għadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha li tagħti ordni ta' żgumbrament."

Illi minn kif jemani minn dan il-bran, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma ddeċidietx it-talba għall-iżgumbrament iżda biss astjeniet minnu stante li rriteniet li tali deċiżjoni m'hijiex kompentenza tagħha. Ħadd mill-partijiet ma appella fuq din il-konsiderazzjoni u għalhekk jirriżulta li tali talba ma ġietx deċiża. Illi kif ġie ritenut fis-sentenza ***Victoria Attard vs Giorgia Mercieca u Angela Mercieca****: (fn. 5:* ***Victoria Attard vs Giorgia Mercieca u Angela Mercieca****, Qorti tal-Appell, 5 ta' Marzu, 2015, (App Ċiv Nru 1/2014/1)*

"Il-qorti tikkonkludi billi tagħmel riferenza għas-sentenza **A. Borg et vs A. Willoughby et** deċiża mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu 2003 [Imħallef P. Sciberras]:

"Ġie però insenjat ukoll illi "sakemm ma jkunx hemm ebda deċiżjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx ġiet prekluża minn ebda deċiżjoni definittiva mogħtija fil-ġudizzju, <u>l-istess kwistjoni tibqa' mhux deċiża</u>, u ma jistax mill-parti l-oħra jingħad li għad-deċiżjoni josta l-ġudikat." ("**Caterina Gerada -vs- Avukat Dr. Antonio Caruana**", Appell Ċivili, 7 ta' Marzu 1958);

Fiha issokta jiġi rilevat illi "l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tiġi ammessa b'ċirkospezzjoni kbira; [......] **Biex ikun hemm lok għall-eċċezzjoni tal-ġudikat, hemm bżonn li l-kwistjoni tkun ġiet 'effettivament' deċiża bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setgħet tiġi deċiża."** (enfasi miżjuda)."

Illi għalhekk, hija inkorretta s-soċjetà intimata meta tgħid li t-talba għall-iżgumbrament hija llum-il ġurnata res judicata *u dan għaliex il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ma ddeċidietx it-talba għall-iżgumbrament iżda biss iddikjarat li m'huwiex il-kompitu*

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

Ikkonsidra;

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

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

Ikkonsidra;

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

judicata *bejn il-partijiet u japplika emendi fil-liġi li ma jolqtux is-sitwazzjoni legali esklussiva tal-kontendenti. Għalhekk din is-sitt eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.*

Ikkonsidra;

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

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

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-28 ta' Ottubru, 2024, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tvarja is-sentenza tas-7 ta' Ottubru 2024 fl-ismijiet premessi tal-Bord li Jirregola l-Kera, billi tiċħad it-talbiet attriċi u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata."

Tgħid li l-aggravji tagħha huma s-segwenti: (a) il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi għar-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tagħha; (b) il-Bord ukoll għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi meta kkunsidra t-terminazzjoni tal-kirja; (ċ) il-Bord ma kellux jiddeċiedi li l-kwistjoni tal-iżgumbrament mill-fondi mhijiex *res judicata;* (d) il-Bord ma kellux jiċħad il-ħames eċċezzjoni tagħha; (e) ma taqbilx bil-mod kif il-Bord iddeċieda s-sitt eċċezzjoni tagħha.

7. L-appellati wieġbu fl-4 ta' Novembru, 2024, fejn issottomettew li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju, intiż sabiex itawwal il-proċeduri u jippersisti fil-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

9. Dwar l-ewwel aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tgħid li hija tħoss ruħha aggravata bil-mod kif il-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tagħha. Tinsisti li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi, u l-argument tiegħu ma kienx ireġi. Hija tissottometti li minn qari tad-dispożizzjonijiet tal-liġi, jirriżulta ċar li l-artikolu 63 tal-Kap. 364 huwa indipendenti mill-artikolu 10 tal-istess liġi u anki indipendenti minn dak li jogħġbu jagħmel il-Kummissarju tat-Taxxa taħt dan l-istess artikolu. Dwar ir-riferiment li għamel il-Bord għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenza Curmi *vs.* Julian Farrugia**, is-soċjetà appellanta tirrileva li l-fattispeċje tal-proċeduri odjerni huma daqsxejn differenti minn dawk tas-sentenza ċċitata, u kien ikun tassew aħjar li kieku l-Bord għażel li jagħmel riferiment minflok għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' April, 2001, fl-ismijiet **Carmela armla ta' Carmelo Cini et *vs.* Supermarkets (1960) Limited**, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-30 ta' Ġunju, 2004. Għal dak li jirrigwarda it-tieni aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tispjega li hija tinsab aggravata bil-mod kif il-Bord iddeċieda li jiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tagħha. Tikkontendi li l-Bord

hawnhekk għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi fir-rigward tat-terminazzjoni tal-kirja, partikolarment meta kkunsidra li ma kienx hemm il-ħtieġa li jingħata avviż lill-inkwilin tat-terminazzjoni tal-kirja *ai termini* tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili. Is-soċjetà appellanta permezz tat-tielet aggravju tagħha tilmenta li wkoll hija tħossha aggravata bil-mod kif il-Bord iddeċieda li l-kwistjoni tal-iżgumbrament mhijiex *res judicata,* u ssostni li hawnhekk ukoll huwa għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi. Hija ssostni li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) filfatt kienet iddeċidiet it-talba tal-appellati għall-iżgumbrament tagħha, u dan filwaqt li l-Qorti Kostituzzjonali ma bidlet xejn minn din id-deċiżjoni. Ir-raba' aggravju tas-soċjetà appellanta jittratta l-mod kif il-Bord ċaħad il-ħames eċċezzjoni tagħha. Issostni li huwa saħansitra ċaħħadha mill-protezzjoni kollha li joffri l-Kap. 69, anki aċċess għall-uniku forum kompetenti sabiex jagħtiha rimedju għal kwalunkwe pretensjoni tagħha fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fondi. Tgħid li dan huwa leżiv tal-prinċipju tal-parità tal-armi u l-ugwaljanza quddiem il-liġi, iżda wkoll tad-dritt fundamentali tagħha għall-aċċess għall-Qrati. Il-ħames aggravju tas-soċjetà appellanta jittratta l-mod kif il-Bord iddeċieda s-sitt eċċezzjoni tagħha. Tgħid li skont il-Bord, is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, għandha s-setgħa li tinnewtralizza kull att u intervent leġiżlattiv applikabbli bejn il-partijiet, u fis-sitwazzjoni partikolari mertu tal-proċeduri odjerni. Tgħid li b'hekk il-fergħa tal-ġudikatura tista' trażżan l-operat tal-leġiżlatura. Issostni li hija ma taqbilx, għaliex l-atti leġiżlattivi in kwistjoni ma jistgħux jiġu skartati. Tgħid li dan m'għandux mis-sewwa, u lanqas huwa legalment korrett.

10. L-appellati jsostnu li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita li tiġi kkonfermata. Dwar l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta, l-appellati jgħidu li dan huwa abbużiv u illegali. Jissottomettu li l-Perit David Pace kien għamel l-istima tiegħu tal-fondi skont il-valur tagħhom fis-suq, u dan mingħajr ma ġiet ikkunsidrata l-kera eżistenti, għaliex id-danni li huma sofrew kienu jikkonsistu fid-differenza bejn il-kera li huma rċevew bil-limitazzjonijiet imposti mill-Kap. 69, u l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq liberu. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, l-appellati jissottomettu li l-inkwilin kellu jingħata l-*congedo,* u jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u dawk tal-artikolu 3 tal-Kap. 319 in sostenn tal-argument tagħhom. Jgħidu li fejn is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), anki li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom, u li l-kirja tal-fond tikser dawn l-istess drittijiet, il-kirja hija nulla u bla effett fil-liġi ġaladarba hija kkunsidrata leżiva taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319. L-appellati jgħidu li anki s-soċjetà appellanta skont kif deċiż minn dik il-Qorti, ma tistax tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward ta' tali kirja. Jinsistu li kull ġurnata li tkompli l-okkupazzjoni tal-fond qiegħda żżid mal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tas-soċjetà appellanta, l-appellati jissottomettu li l-Bord sewwa ddeċieda meta ordna l-iżgumbrament. Dwar ir-raba' u l-ħames aggravji tas-soċjetà rikorrenti, jikkontendu li m'hemm xejn kontradittorju fit-talbiet tagħhom, li jsegwu dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Il-Bord ikkunsidra fl-ewwel lok it-talba tal-appellati fejn dawn kienu qegħdin jitolbu sabiex huwa jiddikjara u jiddeċiedi li s-soċjetà appellanta ma tistax tkompli tistrieħ fuq id-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, sabiex b'hekk tkompli tokkupa l-fondi in kwistjoni. Il-Bord iċċita dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-tielet dispożittiv tas-sentenza tagħha, u korrettement qal li dak li ngħad minn dik il-Qorti, ikkonfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, kien ċar u inekwivoku, u minnu jsegwi li s-soċjetà appellata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' fil-kiri tal-fondi msemmija. Kuntrarjament għal dak li qiegħda tippretendi s-soċjetà appellanta, il-Qorti hawnhekk ma ssib xejn li għandu jiġi ċċensurat, u għalhekk tgħid li sewwa ddeċieda l-Bord meta kkonferma għal darb'oħra li s-soċjetà appellanta ma tistax tibqa' tistrieħ fuq l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi.

12. Minn hawnhekk il-Bord għadda sabiex ittratta l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta, li permezz tagħha kienet qegħda ssostni li l-proċeduri setgħu biss ikomplu wara li l-appellati jikkorreġu d-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret sussegwenti għall-mewt ta' Suor Maria Farrugia, fejn din kienet tindika l-valur tal-fondi. Is-soċjetà appellanta ressqet dan l-istess argument quddiem din il-Qorti permezz tal-ewwel aggravju tagħha. Il-Bord għaraf li din l-eċċezzjoni kienet msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 63(1) tal-Kap. 364, u wara li ċċita dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu, 2009, fl-ismijiet **Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenzo Curmi *v.* Julian Farrugia**, irrileva li fil-proċeduri odjerni ma kinitx qiegħda ssir xi kontestazzjoni dwar it-titolu jew proprjetà tal-appellati, iżda l-vertenza kienet tirrigwarda l-kirja *o meno* bejn il-partijiet. Il-Bord hawnhekk għamel ukoll riferiment għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 10(1) u (2) tal-Kap. 364, u ddikjara li r-rimedju fejn dikjarant jagħmel dikjarazzjoni falza tal-valur tal-fond, huwa pjuttost imħolli f'idejn il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana, milli f'idejn il-privat. B'hekk il-Bord

ċaħad din l-eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta. Il-Qorti tgħid li dak kollu li ngħad mill-Bord huwa korrett, u kif sewwa jirrilevaw l-appellati, il-valur mogħti mill-Perit David Pace fil-proċeduri kostituzzjonali, ma ma jista' qatt ikun l-istess jew viċin dak dikjarat fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva. Tirrileva li f'dan l-att ġie kkunsidrat li l-proprjetà b'entratura bin-numru uffiċjali disgħa u tletin (39) f'Triq Salvu Psaila, Birkirkara, u entratura oħra bin-numru uffiċjali tlettax (13) f'Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, inkluża l-arja tagħha, *"...is currently rented out to third parties",* u b'hekk mingħajr dubju kkunsidrati l-limitazzjonijiet konsiderevoli mposti mil-liġijiet tal-kera, il-valur ma seta' qatt ikun ekwivalenti għal dak tal-fond vakanti fis-suq miftuħ. Għalhekk l-argument tas-soċjetà appellanta ma jista' qatt ireġi, u l-ewwel aggravju tagħha ma jistax jirnexxi.

13. Dwar it-tielet eċċezzjoni li hija riflessa fit-tieni aggravju tagħha, u fejn is-soċjetà appellanta kienet qiegħda tikkontendi li l-kirja kienet għadha *in vigore ai termini* tal-iskrittura lokatizja għaliex ma kien ingħata l-ebda *congedo* skont il-liġi*,* il-Bord għamel riferiment għal dak li ngħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2022, fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et.** Iddikjara li l-fehma tiegħu kienet konformi ma' dak li kien ġie espress minn din il-Qorti, u qal li jekk huwa ma jitterminax il-kirja in kwistjoni li għadha eżistenti bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ġaladarba l-konċessjoni oriġinali kienet skadiet fl-1952, dan kien iwassal għall-kontinwazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellati. Il-Bord irrileva li permezz tad-deċiżjoni tagħha l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, il-kirja kienet ġiet effettivament iddikjarata nulla u mingħajr effett, u b'hekk ġustament ċaħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà

appellanta. Il-Qorti hawn iżżid biss tgħid li meta l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet li s-soċjetà appellanta ma setgħetx tgawdi aktar mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili, ċertament li b'hekk iddeċidiet ukoll li l-imsemmija soċjetà appellanta ma setgħetx tinvoka favuriha l-protezzjoni tal-kirja mogħtija b'dawk id-dispożizzjonijiet permezz tad-dritt ta' rilokazzjoni mogħti mill-istess dispożizzjonijiet tal-liġi. Ġaladarba hija kienet tilfet dan id-dritt, ma kien hemm l-ebda obbligu li jingħata l-*congedo* min-naħa tas-sid. B'hekk lanqas it-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta m'huwa ġustifikat, u tiċħdu.

14. Il-Bord imbagħad għadda sabiex ikkunsidra r-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta, ittrattata permezz tat-tielet aggavju tagħha, u li permezz ta' liema eċċezzjoni hija kienet qiegħda tikkontendi li ġaladarba il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali ma ordnawx l-iżgumbrament tagħha mill-fondi, l-appellati ma setgħux jitolbu għall-imsemmi żgumbrament għaliex it-talba hekk magħmula kienet *res judicata.* Il-Bord ikkunsidra dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Novembru, 2021, fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli *vs.* Avukat Ġenerali**, u rrileva li l-Qorti hemmhekk ma ddeċidietx it-talba għall-iżgumbrament, iżda għażlet biss li tastjeni li tiddeċidiha stante li għarfet in-nuqqas ta' kompetenza tagħha. Il-Bord irrileva wkoll li ħadd mill-partijiet ma kien appella minn dak deċiż minn dik il-Qorti. Il-Bord iċċita wkoll dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Victoria Attard *vs.* Giorgia Mercieca u Angela Mercieca** tal-5 ta' Marzu, 2015, dwar l-eċċezzjoni ta' *res judicata,* u sab li s-soċjetà appellanta ma kelliex raġun li tikkontendi li t-talba għall-iżgumbrament kienet *res judicata.* Irrileva li kif jirriżulta mis-subartikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili,

il-leġiżlatur ħalla l-kwistjoni ta' żgumbrament sabiex tiġi deċiża esklussivament mill-Bord, u fil-każ odjern ma kienx jirriżulta li kien hemm xi deċiżjoni li tissodisfa t-tliet elementi sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni ta' *res judicata.* B'hekk il-Bord korrettement ċaħad ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta, u għall-istess raġunijiet il-Qorti tgħid it-tielet aggravju tagħha mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

15. Il-Bord ikkunsidra l-ħames eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta, fejn kienet qiegħda tinsisti li l-appellati ma setgħux jintavolaw proċeduri taħt il-Kap. 69, u fl-istess ħin jitolbu li d-dispożizzjonijiet tiegħu mhumiex applikabbli. Dan l-argument isir għal darb'oħra quddiem din il-Qorti permezz tar-raba' aggravju tagħha. Il-Bord irrileva li wara qari tajjeb tas-sentenzi tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u tal-Qorti Kostituzzjoniali, kien jirriżulta li d-dikjarazzjoni li saret kienet li s-soċjetà appellanta m'għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili, iżda mhux li dawn id-dispożizzjonijiet kollha ma kienux japplikaw fil-każ tagħha. Il-Qorti tgħid li hija taqbel ma' dan ir-raġunament tal-Bord, u għal dak li jirrigwarda r-raba' aggravju tas-soċjetà appellanta, tgħid li ġaladarba l-kuntest sħiħ tal-proċeduri kien wieħed ferm delineat, ma kienx hemm raġuni għalfejn il-Bord kellu jindika liema dispożizzjonijiet huwa kien qiegħed jagħmel riferiment għalihom fid-*decide* tiegħu. Għalhekk anki r-raba' aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

16. Il-Bord imbagħad ikkunsidra s-sitt eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta, li hija tittratta mill-ġdid fl-appell tagħha permezz tal-ħames aggravju tagħha, fejn għal darb'oħra targumenta li l-emendi għal-liġi tal-kera li ġew fis-seħħ wara s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) li ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, ma jistgħux jitwarrbu. Il-Bord ġustament ikkunsidra li

dik is-sentenza kif ikkonfermata llum mill-Qorti Kostituzzjonali, tagħmel stat bejn *inter alia* l-appellati, u qal li huwa ma setax jiskarta s-sentenzi ta' dawk il-Qrati li huma *res judicata,* u minflok japplika l-emendi li saru fil-liġi, li wara kollox ma jolqtux għal kollox iċ-ċirkostanzi tal-partijiet. B'hekk il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll sewwa għamel il-Bord meta ċaħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta, u għalhekk issib li anki l-aħħar aggravju tagħha mhux ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur