BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 380/2022
Nru fuq il-Lista: 3

Greta Bartolo Parnis (K.I. 331365M)

vs

Ian Scicluna (K.I. 782953M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-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 49, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan liema appartament jinsab okkupat mill-intimat.*

2. *Illi permezz tad-decizjoni moghtija mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru, 2017 fl-ismijiet*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-14 ta' Marzu 2017 Greta Bartolo Parnis assumiet weħedha l-atti talkawża flok l-atturi l-oħra v. L-Onorevoli Prim'Ministru; Il-Ministru talĠustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Ġenerali; u Ian Scicluna (Rik. Nru. 90/2014 JZM) *kien gie deciz is-segwenti u cioe` li, "riferibbilment ukoll għat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimat Ian Scicluna ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' joqgħod fl-appartament numru 49, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan";*

3. *Illi tali decizjoni kienet giet ukoll konfermata mill-Onor. Qorti Kostituzzjoinali 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 jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr 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-intimat odjern Ian Scicluna konsegwenti ghad-decizjonijiet surreferiti li permezz taghhom giet dikjarata l-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti u li wkoll iddikjaraw li l-istess intimat Scicluna ma jistax jinqeda bl-art 12A biex jiddefendi ruhu 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 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 tal-attur 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' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet 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 Scicluna 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 mhux biss l-esponenti ghandha d-dritt illi hija wkoll tagixxi ghall-izgumbrament tal-intimat Scicluna 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-intimat bis-sahha tas-sentenza surreferita u kwindi filwaqt li

(i) *Tiddikjara li l-intimat Ian Scicluna ma jistax jivvanta ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-proprjeta` ossija appartament fl-indirizz 49, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan*

(ii) *Tordna l-izgumbrament tal-intimat Ian Scicluna mill-fond ossija appartament fl-indirizz 49, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimat minn issa ingunt in subizzjoni.*

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

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[3].

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[4].

Ra li kien hemm diversi differimenti bil-għan li jiġi notifikat l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat finalment imressqa fit-22 ta' April 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024[6] fejn ġiet imressqa nota b'affidavit tar-rikorrenti u dokumentazzjoni[7].

Sema' x-xhieda tal-intimat fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2024[8].

---

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 23 tal-proċess.
[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 30 tal-proċess.
[8] Xhieda tibda a fol 49 tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fl-udjenza tal-10 ta' Marzu 2025[9].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimat mressqa fis-seduta tal-11 ta' April 2025[10]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mertu tal-proċeduri mingħajr titolu u hemm lok għall-iżgumbrament tiegħu. Dan tgħidu għaliex skond hi, bil-pronunzjament tas-sentenza fl-ismijiet <u>**Josephine Azzopardi *pro et* noe vs l-Onorevoli Prim Ministru *et*[11],**</u> il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)[12] li l-intimat ma setax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala bażi għall-okkupazzjoni tiegħu 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-intimat ma setax jibqa' jistrieħ

[9] Nota tibda a fol 58 tal-proċess.
[10] Din tibda a fol 61 tal-proċess.
[11] (Rik Kost Nru: 90/2014) deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' April 2018.
[12] Din ingħatat fit-28 ta' Settembru 2017.

fuq l-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jabita fil-fond. Fl-istess waqt dik is-sentenza għolliet il-kumpens li kellu jiġi mħallas u tat direzzjonijiet dwar il-ħlas tal-ispejjeż ta' dawk il-proċeduri.

2) Illi l-propjetarji ta' dak iż-żmien kienu fetħu dawk il-proċeduri fis-sena 2014.
3) Fl-10 ta' Lulju 2021, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu, għall-ewwel darba, daħħal fis-seħħ proċedura fejn sid tal-kera seta jitlob kundizzjonijiet ġodda tal-kera skond it-test tal-mezzi tal-inkwilin, bil-possibilità wkoll li dik il-kirja tiġi xolta minħabba l-ammont ta' mezzi. Dak l-artikolu però kien inkluda sub-artikolu li ma kienx jippermetti sid ta' kera, armat b'sentenza Kostituzzjonali, sabiex jgħaddi għall-iżgumbrament tal-inkwilin, iżda kellu, bil-fors, jipproċedi bl-artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
4) 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.
5) Fid-29 ta' April 2022 ġew istitwiti dawn il-proċeduri.

Illi l-kweżit li jeħtieġ jiġi mistħarreġ huwa dan: Bis-sentenza hawn fuq indikata, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fejn ġie konfermat li l-intimat ma jistax jistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jistgħu issa r-rikorrenti jgħaddu sabiex imexxu din l-azzjoni għal-żgumbrament?

Illi dan il-Bord riċentement kellu okkażjoni oħra jerġa jidħol sew fuq kwistjoni bħal din (tal-istess rikorrenti kontra inkwilin ieħor[13]) u jsib li l-intimat ma seħħilux jagħti raġunament siewi sabiex dak hemm deċiż jiġi mibdul hawnhekk[14].

Illi bħala daħla 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.

---

[13] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Greta Bartolo Parnis vs Anthony Cachia *et,*** (Rik Nru: 377/2022/1) mogħtija nhar is-26 ta' Frar 2025 (attwalment pendenti quddiem l-appell). Għall-kompletezza issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Greta Bartolo Parnis vs Rosaria Attard *et,*** (Rik Nru: 374/2022) mogħtija minn dan il-Bord fil-5 ta' Frar 2024 (Appell ċedut fid-29 ta' April 2024).

[14] Huwa apprezzat minn dan il-Bord il-kumment tal-intimat f'paragrafi 3 u 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu a fol 67 u 68 tal-proċess.

[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.".*

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.

Illi dan il-Bord, kif impoġġi, diġà kellu okkażjoni jikteb *in funditus* dwar materja identika f'sentenzi 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[19]. Madanakollu, b'żieda mal-ġurisprudenza hemm utilizzata, il-Bord jagħmel ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Sergio Falzon vs Alfred Farrugia *et***[20]**,** fejn l-istess raġunament ġie abbraċċat u ulterjorment imħaddan. Issir ukoll referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Patricia Anastasi vs Myriam Vella**[21] u dik fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara *et* vs Myriam Vella**[22] li wkoll ikkonferma din il-linja ta' ħsieb[23].

Illi fin-nota responsiva tiegħu (u anke fl-ewwel eċċezzjonijiet tiegħu) l-intimat jisħaq li b'xi mod għandu (jew kellu) aspettativa leġittima jew dritt vestit f'din il-kirja. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana *et***[24] fejn, il-Qorti Kostituzzjonali

[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.
[19] 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).
[20] (App Ċiv Nru: 36/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-18 ta' Ottubru 2023.
[21] (Rik Nru: 379/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-26 ta' Settembru 2024. (mhux appellata).
[22] (Rik Nru: 33/2007/4) finalment deċiża minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-26 ta' Settembru 2024.
[23] Saret referenza għal dawn is-sentenza mir-rikorerenit fin-nota tagħha. Parti rilvanti tinsab a fol 64 tal-proċess.
[24] (Rik Kost Nru: 31/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Ġunju 2021.

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 mhux tal-intimat.

Illi l-argument fil-veritá jirriduċi ruħu f'wieħed sempliċi. Bid-dikjarazzjoni magħmula mill-Prim Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali), konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, 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) 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[26]. L-istess hawnhekk, lil 'hemm mid-differenzi bejn il-kitba tal-artikolu kif kien fis-sena 2018 u mbagħad kif ġie emendat fis-sena 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.

[26] 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-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."*

il-fatt jibqa' li dak l-artikolu jeżiġi *in primis* titolu validu. L-intimat ma jistax jgħid li għad għandu 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[27].

Illi huwa minnu li l-Qorti Kostituzzjonali sabet kemm il-darba li l-artikolu 4A[28] u l-artikolu 12B ma jilledux il-jeddijiet ta' sidien[29]. Dan peró jgħodd għal dawk 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' dati. 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.

---

[27] 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).
[28] 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.
[29] 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-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

Illi l-intimat jgħid ukoll li l-Qorti Kostituzzjonali sabet biss li huwa ma jistax jistrieħ fuq l-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux xi liġi oħra. Dan il-Bord jaqbel; iżda l-intimat ma wera l-ebda titolu ieħor. Jekk l-argument tiegħu huwa riljev għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, allura diġà rajna li dan ma jgħoddx għalih.

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[30] jew tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[31] u l-istess artikoli jew ma jkunux parti mill-istħarriġ mitlub jew jiġu kkonfermati bħala mhux leżivi.

Illi l-Bord jagħlaq billi jsib li l-intimat ilu snin fl-okkupazzjoni tal-fond wara s-sentenza Kostituzzjonali, meta kellu jkun ċar li ma kellu l-ebda jedd jagħmel hekk. Fiċ-ċirkostanzi kollha, inkluż l-età tiegħu, iżda dejjem b'rigward għal-fatt li r-rikorrenti hija vittma tal-jeddijiet tagħha, isib li l-intimat għandu jingħata ħamsin (50) jum sabiex jivvaka mill-fond.

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

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.

[30] Issir referenza fost oħrajn, għas-sentenza fl-ismijiet **Francis sive Frankie Sciberras et vs Paul Fenech *et***, (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 **Anthony Zammit et vs Godwin Bugeja**, (Rik Nru: 1016/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Frar 2025 (mhux appellata).

[31] F'dan is-sens, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Raymond Vella *et* vs Nawal Hazzouri,** (Rik Nru: 640/2022) mogħtija nhar il-24 ta' Jannar 2024 (ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' April 2025.

2) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Ian Scicluna ma jistax jivvanta ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-appartament fl-indirizz enumerat disgħa u erbgħin (49), Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.
3) Jilqa' t-tieni talba u konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien ħamsin (50) jum mid-data ta' din is-sentenza huwa jiżgombra mill-fond enumerat disgħa u erbgħin (49), Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[32].

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[33].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[32] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[33] 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). S'hawnhekk il-Bord qiegħed jilqa' l-istedina tal-intimat magħmula f'paragrafu tlettax tan-nota aħħarija tiegħu.