BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 175/2025
Nru fuq il-Lista: 3

Kingsway Palace Company Limited (C-437)

vs

Cordina Steamship & Airline Company Limited (C-43)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 20 ta' Mejju 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> ***Illi** r-rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk maghruf bhala Kingsway Palace, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat **Dok KWP 1**, liema blokk huwa kompost minn diversi ħwienet, uffiċini u stores.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

***Illi** l-esponenti dahlet f'kuntratt ta' kera ma' Cordina Steamship & Airline Company Limited fl-14 ta' Gunju, 1973, li permezz tieghu kriet l-ufficcini 10,11 u 12, li jinsabu fl-ewwel sular ('**il-Fondi'**), lis-socjeta` intimata ghall-kera annwali ta' LM500 (€1165.23) (**Dok KWP 2 anness**).*

***Illi** dawn il-kirjiet ta' dawn il-Fondi baqghu jipperduraw, b'effett tal-ligi, sal-gurnata ta' llum, ghad-detriment uniku tas-sid, is-socjeta` esponenti.*

***Illi**, sakemm dahlu in vigore d-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera baqghet I-istess. Sussegwentement bdew isiru l-awmenti mill-1 ta' Jannar, 2010, b'zieda ta' hmistax fil-mija fis-sena (15%) sal-31 ta' Dicembru, 2013, u b'zieda ta' hamsa fil-mija (5%) kull sena wara s-sena 2013.*

***Illi**, l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jzomm lis-socjeta` esponenti, milli tirrifjuta li ggedded il-kirja jew li zzid il-kera, jew li timponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kirja, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, u permezz tal-artikolu 4 tal-istess Ligi, li gie emendat recentement permezz tal-Att XXIV 2021, l-awment fil-kera ma jistax jeccedi izjed minn 2% tal-valur, liberu u frank, tal-fond fis-suq miftuh. Mhemmx dubju illi z-zieda kontemplata mil-Ligi tibqa' wahda rrizorja ghall-ahhar – specjalment meta wiehed jiehu konjizzjoni tat-tip ta' fond li qed jinkera – ossija fond <u>kummercjali,</u> fi triq principali gol-Belt Valletta.*

***Illi** l-kera hija wahda rrizorja meta paragonata mal-kera li l-fondi simili jiksbu fis-suq u l-isproporzjon huwa tant kbir illi, bil-mekkanizmu previst*

mil-ligi, is-socjeta` rikorrenti qatt ma setghet tinghata kirja ekwa ghaz-zmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilina.

***Illi** s-socjeta` rikorrenti giet, u qed tigi, mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qed tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess proprjeta'.*

***Illi** l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta` kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropea.*

***Illi**, konsegwentement u sabiex tipprotegi d-drittijiet taghha, l-esponenti ntavolat kawza kostituzzjonali quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) **Rikors Kostituzzjonali Nru 790/2021 FDP fl-ismijiet Kingsway Palace Co. Limited vs. Avukat tal-Istat et** fejn ressqet l-ilment u t-talbiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali.*

***Illi**, permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) nhar is-25 ta' Jannar, 2024, il-Qorti ddecidiet il-kawza bil-mod segwenti:*

> *Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:*
>
> ***Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited.*
>
> ***Tilqa'** l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

***Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.*

***Tilqa'** l-Ewwel Talba limitatament u dan billi:*

***Tiddikjara** li, fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola tTiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata u, flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021), qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti, kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u mhux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan rigwardanti l-uffiċċini bin-numru 10, 11, 12 f' Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.*

***Tilqa'** t-Tieni Talba u:*

***Tiddikjara** illi l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69) mhumiex aktar applikabbli għal din il-kirja;*

***Tilqa'** t-Tielet Talba u:*

***Tiddikjara** li s-soċjeta' rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-ufficini 10, 11 u 12, Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Il-Belt*

Valletta, favur is-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited u għalhekk:

Tordna *illi soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited għandha tivvaka minn dan il-fond sa' mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum;*

Tilqa' *r-Raba' Talba u: Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u*

Tilqa' *l-Ħames u Sitt Talba u:*

Tillikwida *l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' mija erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556) u għalhekk:*

Tordna *lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' mija erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556) kif hekk likwidata.*

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt illi s-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hija stess. Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Kopja legali ta' din is-sentenza qed tigi hawn annessa u mmarkata ***Dok KWP 3.***

***Illi** s-socjeta` intimata appellat is-sentenza surriferita u talbet lill-Qorti Kostituzzjonali tirrevoka l-ewwel sentenza tal-25 ta' Jannar, 2024, tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-istess socjeta' intimata (illum appellanti).*

Illi**, permezz ta' sentenza moghtija fit-7 ta' April, 2025, il-Qorti Kostituzzjonali, filwaqt illi kkonfermat is-sentenza, irriformatha fis-sens illi hassret dik il-parti tas-sentenza li ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta. Il-Qorti Kostituzzjonali spjegat illi mhuwiex il-kompitu ta' Qorti ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali li tordna żgumbrament ta' kerrej, għax dik hija materja mħollija <u>fil-ġurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera</u>. Kopja legali tas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali hija annessa u mmarkata **Dok KWP 4.

***Illi,** in vista taz-zewg sentenzi surriferiti, m'hemmx dubju illi s-socjeta' intimata ma tistax tibqa' tgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti u l-Qrati rrikonoxxu, u sahansitra ddikjaraw car u tond illi s-socjeta' intimata ma tistax tkompli tistrieh fuq il-provvedimenti tal-Ligijiet li jilledu jeddijiet fundamentali.*

***Illi** l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi :- "(2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

Illi, *ghalhekk, isegwi li l-okkupazzjoni tas-socjeta` intimata ghal kull ġurnata wara dawn is-sentenzi hawn fuq msemmija, hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tas-socjeta` rikorrenti, u, kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu, hija nulla u bla effett.*

Illi, *ghalhekk, is-socjeta` intimata m'ghandhiex dritt tibqa' in okkupazzjoni tal-fond de quo kif gie ddikjarat mis-sentenzi surriferiti.*

Illi *l-intimata, wara s-sentenza moghtija mill-Prim' Awla u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, ma tistax tibqa' tistrieh fuq, u tgawdi, il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 vis-a-vis iI-fondi in kwistjoni.*

Illi *s-socjeta` ntimata taf b'dawn il-fatti, kif fuq esposti, u s-socjeta` rikorrenti, bil-gurament taghha, tiddikjara li s-socjeta` ntimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.*

Illi, *Francesco Apap Bologna ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti jikkonferma dawn il-fatti personalment u dan permezz ta' affidavit anness u mmarkat* **Dok KWP 5.**

Illi, *kif ingħad fil-każ '***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et'** *deciz fis-27 ta' Ġunju, 2017 (Rik 96/2014) "gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li*

jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti" (ara sentenza Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016)."

***Illi,** ghalhekk, kellha ssir din il-kawza sabiex, in segwitu ghas-sentenzi surriferiti, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fondi in kwistjoni.*

***Ghaldaqstant,** prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali, kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:*

1. ***Jghaddi** sabiex **jiddeciedi,** u **jilqa',** t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni ta' Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Konsegwentement **Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi s-socjeta` intimata ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fondi 10, 11 u 12 Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, stante illi l-kirja giet terminata ex lege gialadarba giet reza nulla, u bla effett, minhabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan kif deciz fis-sentenza deciza fil-25 ta' Jannar, 2024, fil-kawza rikors numru 790/2021 FDP fl-ismijiet **Kingsway Palace Co. Ltd vs Avukat Generali et u ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' April, 2025**.*

3. ***Jikkundanna,*** *u* ***Jordna,*** *lis-socjeta` ntimata Cordina Steamship & Airline Company Limited tizgombra mill-fondi numru 10, 11, 12, Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn dan il-Bord u taghti lir-rikorrenti l-fakolta` tbiddel is-serratura tal-fondi u tiehu lura l-pussess taghhom, u dan b'opra ta' perit/i nominandi, jekk ikun hemm bzonn.*

Ra d-digriet tiegħu tat-23 ta' Mejju 2025[2].

Ra n-nota tas-soċjetà intimata mressqa fit-23 ta' Ġunju 2025[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[4] fejn dehret is-soċjetà intimata assistita u din issottomettiet li l-kawża kostituzzjonali ma temmitx il-kirja u li l-kompetenza ta' dan il-Bord hija arġinata biss ma' nuqqasijiet fir-relazzjonijiet lokatizzji.

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[5]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

---

[2] A fol 50 tal-proċess.
[3] A fol 54 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 58 u 59 tal-proċess.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

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

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

Illi fl-ewwel lok, sa fejn l-intimati jargumentaw li dan il-Bord huwa nkompetenti li jiddeċiedi dan ir-rikors, dan huwa argument żbaljat. F'din il-kawża bl-ebda tiġbid t'interpretazzjoni ma jista' jingħad li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-validità ta' xi skrittura ta' kera[7]. Il-kwistjoni tikkonċerna biss u b'mod esklussiv l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata wara sentenza Kostituzzjonali li ddikjarat il-kirja relattiva bħala waħda leżiva[8].

---

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

[7] Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn propju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk: "*Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza."* Per kompletezza magħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,** (Rik Ġur Nru: 1146/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2023 (propju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.

[8] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Marguerite Gatt *et* vs Joseph Magri *et*,** (Rik Nru: 333/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-20 ta' Settembru 2024 (mhux appellata).

Illi imbagħad, għal dak li jikkonċerna r-referenza għall-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa wkoll żbaljat. Illi t-titolu oriġinali tal-intimati kien wieħed derivanti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ebda liġi oħra. L-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jingħata effett, jirrikjedi u jippreżumi titolu **validu ta' kera**. Fi kliem ieħor, dak l-artikolu waħdu ma jagħtix xi forma ta' titolu hu stess iżda sempliċiment jgħid li kull kirja kummerċjali **valida** sejra tiġi fi tmiema fis-sena 2028. Dan m'huwiex il-każ tal-lum għaliex mal-pronunzjament tas-sentenza Kostituzzjonali, l-għeruq ta' din il-kirja ġew terminati. L-applikazzjoni tad-durata tal-kirja sal-1 ta' Ġunju 2028, msemmi fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, spiċċa mal-għoti ta' dik is-sentenza. Wara kollox, kif tajjeb qalet il-Qorti Kostituzzjonali:

> *Daqstant ieħor ma jiswiex l-argument illi l-konvenuta kella "aspettativa leġittima" illi tibqa' żżomm il-fond sal-31 ta' Mejju 2028. Mhux biss aspettativa leġittima ma hijiex jedd miksub iżda wkoll aspettativa ma tistax titqies "leġittima" jekk imsejsa fuq liġi li ma tistax tingħata effett għax tikser il-jeddijiet fondamentali ta' ħaddieħor*[9].

Illi l-argument tas-soċjetà intimata lis-sentenza Kostituzzjonali ma tterminatx il-kirja, m'huwiex wieħed tajjeb. B'analoġija, il-Bord jirreferi għal dawk is-sentenzi, wara sentenza Kostituzzjonali li tkun dikjarat kirja residenzjali (jekk din tkun ingħatat qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021) leżiva, fejn dan il-Bord u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), issa għal diversi snin sabu li l-Bord għandu jasal għal-iżgumbrament ta' dak l-inkwilin[10]. B'mod partikolari,

[9]Paragrafu 14 tas-sentenza fl-ismijiet **Kingsway Palace Company Limited vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 790/2021/1) mogħtija mil-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' April 2025.

[10] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Joseph Micallef *et* vs David Vella,** (App Inf Nru: 133/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Lulju 2021; **Anthony Zammit *et* vs Carmen Vella,** (App Inf Nru: 115/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2022; **Catherine Cauchi vs Josanne**

ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia Engerer,** kemm fl-istadju *in rescidente*[11] u dak *in recissorio*[12]. F'dan l-aħħar stadju, fuq argument simili bħal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata, dik il-Qorti ma tatx widen għall-istess[13].

Pace *et*, (App Inf Nru: Nru: 127/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Novembru 2022; **Patricia Curmi *et* vs Miriam Pace *et*,** (192/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2022; **Maria Concetta *sive* Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri,** (Rik Nru: 127/21) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedeut nhar is-27 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Gemma Brownrigg *et* vs Mary Caruana,** (App Inf Nru: 121/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Marzu 2023.

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

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

[13] Dik il-Qorti qalet hekk: *"Jibda biex jinghad illi s-sentenzi tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali rabtet lil konvenuta bid-decizjoni billi hi kienet parti f'dawk il-proceduri u issokkombiet ghad- decizjoni shiha ta' dik il-Qorti bla ma resqet ebda appell. Ghalhekk bhala stat ta' fatt u ligi l-konvenuta hi marbuta mal-fatt illi l-Kap. 69 li minnu hi qed tuzufruixxi l-beneficcji fosthom ir-rilokazzjoni kienu qed jivjolaw id-dritt tas-sid. Dan ifisser li minn dakinhar tas-sentenza l-inkwilina kienet qeghda tgawdi minn stat ta' antikostituzzjonalita fir-relazzjoni bejnha u bejn is-sid. Ikun kontrosens li l-konvenuta issostni li l-ligi ma gietx mittiefsa u l-ghandha xi dritt moghti bil-ligi li hu protett. La darba l-Qorti qalet li dik il-ligi hi bi ksur tad-dritt tas-sid il-konsegwenza hi li l-ksur qed issofrih is-sid bil-mod kontinwat tal-inkwilinat kif inhu. Argument mod iehor igib fix-xejn is-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali. Il-konsegwenza logika biex l-istat vjolattiv fil-konfront tas-sid jieqaf hu billi l-inkwilinat jitqies bla effett ghax ma jsibx il-protezzjoni ta' ligi kostituzzjonalment valida fir-relazzjoni ta' bejn is-sid u inkwilin fil-fattispecie tal-każ specifiku. Il-Qorti Civili sabet li ma setghetx tordna l-izgumbrament ghax kien hemm rimedju ordinarju ghal dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Id-dritt tas-sid li tressaq it-talba taghha quddiem il-Bord twieled mill-istess sentenza Kostituzzjonali li jaghmel stat ta' fatt u ligi bejn il-partijiet. Adita minn tali ordni l-Bord ma agixxiex biex jiddetermina xi pretensjonijiet jew drittijiet Kostituzzjonali izda biss biex jaghti d-decizjoni tieghu b'konsegwenza ta' fatt guridiku gia stabbilit. Ghalkemm il-konvenuta issostni li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux il-vires bil-Kap. 69 li jisma tali talba jekk ma taqax f'wahda mir-ragunijiet li ghalihom jipprovdi l-Kap. 69, din il-Qorti ma taqbilx. L-artikolu 16 tal-Kap. 69 jaghti gurisdizzjoni esklussiva lil Bord sabiex jiddeciedi "kull materja li jolqtu kiriijiet ta' fondi urbani". L-izgumbrament ta' inkwilina minn fond li ghalih japplika l-Kap. 69 hu materja li jolqot kirja ta' fond urban. Ir-raguni ghall-izgumbrament tinghata b'mod car u esplicitu fis-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali u ghalhekk il-Bord hu gia adit biex jaghti effett ghas-sentenza tal-Qorti Civili bil-gurisdizzjoni generali moghtija bl-artikolu 16 tal-Kap. 69. Dan hu s-sens logiku wara d-decizjonijiet tal-Qorti Civili. Li tirraguna mod iehor igib fix-xejn sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tat il-possibilita ta' rimedju effettiv fis-shih lis-sid izda li kellu jinghata formalment u proceduralment mill-Bord li Jirregola l-Kera ta' fond urban skont il-Kap. 69."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Bezzina *et* vs Madeline Bezzina**, (App Inf Nru: 904/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Frar 2024.

Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali. Kemm dan il-Bord u l-appell tiegħu wkoll sabu li l-proċedura taħt l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta toqgħod sew f'kawżi simili, fejn jintalab l-iżgumbrament ta' fond kummerċjali, wara sentenza Kostituzzjonali li ssib leżjoni[14].

Illi kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza[15]. Dan ma jistax isir. Huwa d-dover ta' dan il-Bord li ma jagħtix effett lil dik il-liġi li ġiet hekk dikjarata mingħajr effett[16]. Wara kollox, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ċara kristall meta fil-kunsiderazzjonijiet tagħha qalet hekk:

> *18. Din il-qorti kienet tasal biex tgħid illi jagħmel sens illi kiri ma jintemmx minnufih meta l-kerrej kien jistenna li jista' jkompli jġeddu, sabiex hekk il-kerrej jingħata żmien isib sistemazzjoni alternattiva, li kieku fl-interim il-kera li jħallas ikun eqreb għal dak li jagħti s-suq. Fil-każ tal-lum iżda rajna illi ma hemmx dak il-proporzjon xieraq bejn il-kera li tħallas il-konvenuta, ukoll meta miżjud taħt l-art. 1531D, u l-kera fis-suq ħieles. Għalhekk ma jibqax raġonevoli li l-kerrej ikompli jgawdi b'kera effettivament sussidjat mis-sid għal dak iż-żmien kollu.*

---

[14] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Pace *et* vs Joseph Montebello *et*,** (Rik Nru: 14/201) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm preseduta nhar il-31 ta' Mejju 2021 (mhux appellata), kif ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs N. Caruana & sons Ltd,** (App Ċiv Nru: 191/2021) konfermata mill-Qorti tal-Appell nhar il-10 ta' Ġunju 2022.

[15] Hekk ġie similment raġunat u deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Rebecca Hyzler *et* vs Anthony Vella *et*,** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[16] Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja vs L-Avukat Ġenerali *et*,** (Rik Kost Nru: 2/2018/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u ċioé: *"Il-Bord li Jirregola l-Kera ma għandux is-setgħa jiddikjara li liġi hija bla effett; dik is-setgħa tmiss biss lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali. Huwa biss meta jiġi dikjarat – f'sentenza mogħtija minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali li torbot lill-partijiet li jkollu quddiemu –* ***li liġi hi bla effett illi l-bord jista' u għandu ma jagħtix effett lil dik il-liġi u jiċħad difiżi msejsa fuqha****."**(enfasi tal-Bord).***

19. Fejn għandha raġun is-soċjetà konvenuta hu fejn tgħid illi ma huwiex kompitu ta' qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li tordna żgumbrament ta' kerrej, għax dik hija materja mħollija fil-ġurisdizzjoni tal-Bord li jirregola l-Kera[17].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[18] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Utli hawn jingħad ukoll li r-raġunament inizjali tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem fil-konfront ta' pajjiżna għal dak li jikkonċerna l-effikaċja ta' din it-tip ta' proċedura (sommarja speċjali) inbidel matul iż-żmien. Tassew illum, dik il-Qorti wkoll sabet li din il-proċedura tista' tkun waħda effikaċi f'ċirkostanzi simili[19].

---

[17] Paragrafi 18 u 19 tas-sentenza fl-ismijiet **Kingsway Palace Company Limited vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 790/2021/1) mogħtija mil-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' April 2025.

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

[19] F'dan ir-rigward issir referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Catherine Tabone *et* vs Malta,** (App Nru: 23107/20) mogħtija mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, fejn sabiex wasslet tgħid li dik l-applikazzjoni kienet waħda inammissibbli qalet hekk: "*16. The Government blamed this on the applicants' inaction, noting that they should have instituted eviction proceedings which in the light of Article 16A of Chapter 69 of the Laws of Malta (as amended in 2019 providing a summary procedure and short time-limits), would have brought about a speedy resolution of their case. The applicants were of the view that no order to the effect that the tenants could no longer rely on the impugned law to maintain title to the property had been made by the domestic courts. The Court observes that the first-instance court had clearly made such an order. The tenants appealed against such order and the Constitutional Court rejected their appeal, the first-instance order, thus, becoming final. The Court further observes that there is no indication that the procedure under the new Article 16A in such circumstances would not be speedy, thus providing an improvement to the situation pertaining at the relevant time (post June 2016) in Marshall, cited above. The Court will therefore not speculate otherwise. 17. In these circumstances, and given that the case concerns a residential lease under Chapter 69 of the Laws of Malta (as opposed to a commercial lease such as in Marshall, cited above, or other cases concerning residential leases but under Chapter 158 of the Laws of Malta, which were or could have been affected by the 2018 amendments, such as Cauchi and Galea, both cited above, and Bartolo Parnis and Others v. Malta, nos. 49378/18 and 3 others, §§ 47-48, 7 October 2021), as well as the fact that the applicants explicitly requested such an order, but then did not act on it, despite amendments to Article 16A in 2019, the Court considers that they remain affected by the impugned law only*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' l-ewwel talba.
2) Jilqa' t-tieni talba.
3) Jilqa' t-tielet talba limitatament u jordna li s-soċjetà intimata tiżgombra mill-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien tletin (30) jum m'illum iżda jastjeni minn dik il-parti tat-talba li trid l-awtorizzazzjoni minn issa sabiex ir-rikorrenti jbiddlu s-serraturi tal-postijiet billi dik il-materja għandha tiġi mistħarrġa fl-eventwali eżekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv hawn mogħti, jekk ikun hemm ħtieġa t'esekuzzjoni furzat.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata[20].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

as a result of their inaction. In these specific circumstances the Court considers that the applicants have lost their victim status in relation to their complaint under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention and the Government's objection is upheld."

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