BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 600/22JG
Nru fuq il-Lista: 4

Rebecca Hyzler (K.I. 612756M), Rachel Borg (K.I. 698861M), Pierre Camilleri (K.I. 247369M), Michele Mousu (K.I. 0048369M), Alan Bonavia (K.I. 511956M), Audrey Micallef (K.I. 119559M) u Alison Ripard (K.I. 79964M)

vs

Anthony Vella (K.I. 213145M) u Maria Rita *sive* Maria Vella (K.I. 109752M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 12 ta' Lulju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 20 bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab ġewwa Triq Depiro tas-Sliema;*

2. *Illi oriġinarjament il-fond (flimkien ma fondi oħra fl-inħawi) kienu proprjeta' ta' Joseph Vella, missier Carmela Blake nee Vella. Joseph Vella kien xtara is-sub-enfitewsi perpetwa ta' bicca art tas-Sliema f'Depiro Street, Sliema (Kuntratt datat 3 ta' Awwissu 1934 fl-atti tan-Nutar G Chapelle flimkien mal-pjanta relattiva –* ***Dok A****). Jingħad li Joseph Vella kien bena din l-art fabrikabbli ġwwa Depiro Street, u fost il-fondi mibnija hemm il-fond numru 20, Depiro Street, Sliema.*

3. *Illi permezz ta' testment ta' Joseph Vella datat 8 t' Ottubru 1956 fl-atti tan-Nutar G. Chapelle, huwa ħalla l-fond in kwistjoni, fost oħrajn, lil Carmela Blake nee Vella (****Dok B****).*

4. *Illi Carmela Blake nee' Vella kienet miżżewġa lil Edgar Camilleri. Huma kellhom tlett itfal, Edgar sive Garry, Shelagh u Moya Patricia (Vide kopja testment* ***Dok C u C1****).*

5. *Illi Edgar sive Garry Camilleri, miet intestat fil- fl-10 ta' Mejju 2014 u ghalhekk l-assi tieghu iddevolvew fuq martu Rosette Camilleri u ż-żewġt itfal tieghu r-rikorrenti Pierre Camilleri u Michelle Mousu' (vide causa mortis* ***- Dok D)***

6. *Illi Moya Camilleri, illum mejta, iżżewwġet lil George W Borg. Iż-żewġt itfal tagħhom ossia Rebecca Hyzler u Rachel Borg huma rikorrenti f'dawn il-proċeduri. (**Dok E u E1**).*

7. *Illi Shelagh Bonavia mietet fit-2 ta' Frar 2017 u permezz ta' testment datat 3 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, hija innominat bħala eredi tagħha lit-tfal tagħha Alan Bonavia, Audrey Micallef u Alison Ripard fi kwoti indaqs bejniethom u dan kif ġie ikkonfermat mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Patrick Critien fid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **Dok. F**.*

8. *Illi Egdar Camilleri miet fis-26 ta' Ġunju 1948 u Carmela reġgħet iżżewwġet lil Joseph Blake iżda ma kellhomx tfal. Ir-rikorrenti huma kollha eredi ta' Carmela Blake nee Vella (armla ta' Edgar Camilleri).*

9. *Illi nhar it-2 ta' Diċembru 1971, Carmela Blake nee Vella u ommha Francesca Vella kienu ikkonċedew lil Anthony Vella, b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja, il-fond bin-numru 20 bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab ġewwa Triq Depiro tas-Sliema. Din il-konċessjoni kienet għal zmien 17-il sena u ċioe` sas-sena 1988. (**Dok G u G1**).*

10. *Illi r-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu ippreżentaw kawża quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet Rebecca Hyzler et v L-*

Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 42/15 MH) deċiza fid-9 ta' Mejju, 2018;

11. *Illi Qorti ddeċediet fost oħrajn li 'Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimati konjuġi Vella ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Att 158 biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri.'*

12. *Illi l-intimati f'dawk il-proċeduri appellaw minn din is-sentenza u r-rikorrenti intavolaw appell inċidentali. Ġara ukoll li fil-mori tal-appell ġie ippromulgat l-Att XXVII tas-sena 2018 li kien jgħid fost oħrajn li jekk sid iġib favurih sentenza li tgħid li ġew miksura d-drittijiet fondamentali tiegħu, huwa ma jistax juża dik is-sentenza biex jiżgrombra l-inkwilin (Aritkolu 12B(11) tal-Kap 158).*

13. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali b'deċizjoni datata 29 ta' Marzu 2019 qalet:*

> *Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-intimat Avukat Ġenerali u l-intimati Vella, kif ukoll mill-appell inċidentali interpost mir-rikorrenti, billi tħassar is-sentenza appellata fejn din iddikjarat li subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 hu null u bla effett u fejn illikwidat il-kumpens li għandu jitħallas mill-intimat Avukat Ġenerali lir-rikorrenti fl-ammont ta' €20,000.00 (għoxrin elf ewro) u minflok, tiddikjara li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 hu null u bla effett limitatament bejn il-partijiet safejn hu inkonsistenti mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li jikser id-drittijiet*

fondamentali tar-rikorrent u tillikwida dak il-kumpens dovut fis-somma ta' ħmistax-il elf ewro [€15,000] bħala danni kemm morali u kemm pekunjarji u tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas din is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti, filwaqt li tikkonfemra s-sentenza appellata fil-bqija.

14. *Illi minkejja li l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qalet illi l-intimati konjuġi Vella ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Att 158 biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett tal-proċeduri, ir-rikorrenti ma setgħux jiżgombraw lill-inkwilini minħabba l-Aritkolu 12B(11) tal-Kap 158.*

15. *Illi r-rikorrenti intavolaw applikazzjoni quddiem il-Qorti Ewropeja fejn fost oħrajn talbu dikjarazzjoni li l-Artikolu 12B(11) tal-Kap 158 jikser d-drittijiet tal-applikanti skont l-Aritkolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

16. *Illi fil-kawza Cauchi v Malta (Application no. 14013/19 deċiża 25 Marzu 2021) u Hyzler v Malta, l-Qorti (Application no. 45720/19 deċiża 9 Diċembru 2021) Ewropeja ma daħlitx fil-mertu tal-ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni allegatament miksur bl-Artikolu 12B(11) tal-Kap 158 għaliex qalet li l-kwistjoni kellha tiġi ittrattata mill-Qrati Maltin. Pero jingħad li l-fil-kawza Cauchi v Malta il Qorti innutat li:*

> *'84. Moreover, the Court cannot but note that this novel procedure was introduced with the aim of stultifying court*

pronouncements, as evidenced by its Article 12B (11) (see Portanier, § 49).'

…

95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant - have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, § 23, 7 December 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, § 46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation.'

17. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 kienu saru emendi fil-Kap 158 u tneħħa l-Artikolu 12B(11). Ghalhekk issa ma jeżistil-ebda impediment legali sabiex is-sentenza kostituzzjonali imsemmija tiġi mogħtija effett kif jixraq.

18. Illi konsegwentement l-intimati Vella ma jistgħux jibqgħu jgawdu l-okkupazzjoni msemmija għaliex din l-okkupazzjoni tivvjola d-

drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif ġie deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) fis-sentenza surreferita;

19.Illi għalhekk hekk kif ġie deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) u ikkonfermata mill-Qorti Kostituzjonali, l-intimati Vella ma jistawx jibqaw igawdu mill-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera u għalhekk ma għandhom l-ebda titolu validu u legali sabiex jibqaq jokkupaw il-fond in kwistjoni;

20.Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li, sa fejn jafu huma, l-intimati m'għandhomx eċċezzonijiet x'jagħtu kontra t-talbiet tagħhom u għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtieġa skont l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jiddeċiedi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża ai termini ta' dan l-artikolu;

21.Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif esposti u Rachel Borg tikkonferma dan bil-ġurament tagħha;

Għaldaqstant in vista tas-suespost, jgħidu l-intimati għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-ragunijiet premessi:

1. *Jiddeċiedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skont l-artikolu 16A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Anthony Vella u Maria Rita sive Maria Vella ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 20 bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab gewwa Triq Depiro tas-Sliema stante illi l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ġiet terminata in vista tad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet Rebecca Hyzler et v L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 42/15 MH) deċiza fil-9 ta' Mejju, 2018 u ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, fejn gie iddikjarat li l-intimati m'għandhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti;*

3. *Jikkundanna lill-intimat Anthony Vella u Maria Rita sive Maria Vella jiżgombraw mill-fond bin-numru 20 bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab ġewwa Triq Depiro tas-Sliema fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat minn dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ta' danni kontra l-intimati Anthony Vella u Maria Rita sive Maria Vella.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2022, fejn il-Bord kif preċedentement presedut, ċaħad l-ewwel talba riferibbli għad-dispensa tas-smigħ għaliex sab li l-proċedura utilizzata (artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ma kienitx waħda applikabbli u għalhekk ippermetta lill-intimati jippreżentaw risposta ġuramentata[2];

[2] Verbal relattiv jinsab a fol 168 tal-proċess.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimati datata 22 ta' April 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

Il-Fatti

1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat it-12 ta' Diċembru 1971 l-esponent Anthony Vella kien akkwista, b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien ta' sbatax-il sena, u mill-poter ta' Carmela Blake nee' Vella u ommha Francesca Vella, il-fond numru għoxrin (20) bl-isem ta' 'Lourdes', li jinsab ġewwa Triq Depiro, tas-Sliema;

2. Illi għalhekk, b'effett minn nhar it-12 ta' Diċembru 1988, u bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-ċens temporanju ġie konvertit ex lege għal titolu ta' kera li kien id-doppju taċ-ċens li kien jitħallas preċedentement;

3. Illi permezz ta' rikors kostituzzjonali intavolat nhar id-19 ta' Mejju 2015, Rebecca Hyzler u oħrajn, li jiġu s-suċċessuri fit-titolu tal-fuq imsemmijja Carmela Blake u Francesca Vella, ippremettew illi l-konverżjoni tat-titolu minn ċens temporanju u għal wieħed ta' kera ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser il-jeddijiet fondamentali tagħhom u, oltra kumpens, talbu lill-Qorti tiddikjara illi l-esponent ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 12 (2) sabiex isostnu t-titolu tagħhom.

[3] A fol 170 tal-proċess.

4. Illi dawn it-talbiet ġew akkolti mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha Kostituzzjonali permezz ta' sentenza deċiża nhar id-9 ta' Mejju 2018;

5. Illi din is-sentenza ġiet appellata kemm mill-esponenti, kemm mill-Avukat tal-Istat u kemm mir-rikorrenti (inċidentalment) fiż-żmien preskritt fil-liġi (għoxrin jum);

6. Illi fil-mori tal-appell il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 (Lulju 2018), permezz ta' liema ġie introdott l-artikolu 12B li jagħti lis-sid il-jedd li jawmenta l-kera għal massimu ta' 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh, oltre li jistabilixxi paramatri oħra biex il-kirja tiġi xjolta kemm-il darba l-inkwilin ma jisodisfax it-test tal-mezzi;

7. Illi għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali irriformat is-sentenza limitatament permezz tas-sentenza tagħha mogħtija nhar id-29 ta' Marzu 2019, ma jidherx illi daħlet fi u wisq anqas eżaminat il-provvedimenti tal-artikolu 12B li ġie introdott ftit tax-xhur qabel. Di fatti l-eżami tal-Qorti Kostituzzjonali kien jikkonċerna biss il-Kostituzzjonalita (inter partes) tal-artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi madankollu teżisti skorta ta' ġurisprudenza mifruxa u pjuttost paċifika li permezz tagħha ġie stabbilit is-segwenti prinċipji:

i. Minn dakinhar tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B il-quddiem is-sid ma jistax jilmenta aktar illi l-jeddijiet tiegħu huma leżi mingħajr ma' l-ewwel jipprevalixxi ruħu minn dik il-proċedura kontemplata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Fl-istess waqt il-Qorti Kostituzzjonali tenniet illi

l-Bord għandu kemm jista' jawmenta l-kera għall-massimu (2%) li tagħti l-liġi u mhux il-minimu (ara fost oħrajn "Gerald Camilleri vs Avukat Ġenerali et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020 §23-26; "Maria Pintley -vs- L-Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021 §21-23).

ii. Hemm sentenzi oħra illi adirittura jsostnu illi dawn l-emendi joħolqu bilanċ proporjzonat bejn l-interessi indivdwali tas-sidien u dawk kollettivi. Sentenza f'dan is-sens u bil-wisq applikabbli għall-każ de quo hija dik fl-ismijiet "Ethel Baron et -vs- L-Avukat Ġenerali et". Din ġiet deċiża mill-ewwel Qorti (kumbinazzjoni presjeduta mill-istess Onor. Imħallef) nhar il-4 ta' Lulju 2018 u liema Qorti waslet għall-istess konklużjonijiet fil-każ ta' Rebecca Hyzler et. Madankollu fl-appell il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet (sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru 2019) hekk:-

47. Din il-Qorti tissenjala li llum il-pozizzjoni legali dwar il-htiega li tigi dikjarata l-inapplikabblita` tal-Artikolu 12 tal-Kap.12 tbiddlet bis-sahha tal-emendi maghmula bl-Att XXVII tas-sena 2018 u tikkonsidra opportun li tirribadixxi:

"......Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa

"41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament lArtikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz

taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estezi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

"42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi laggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

"43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat lAvukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fil-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett." (Q.Kos. 89/14 Josephine Azzopardi et v. Prim Ministru et.)

9. Illi għalhekk teżisti sitwazzjoni f'dan il-każ, x'aktarx minħabba ż-żmien partikolari li fihom ngħataw is-sentenzi li jiċċitaw ir-rikorrenti fir-

rikors promotur tagħhom, fejn il-kwistjoni tal-artikolu 12B baqgħet ma ġiet qatt indirizzata minn ebda' Qorti u għalhekk l-esponenti ser jeċċepixxu illi għandhom titolu validu ta' kera bis-saħħa ta' dan l-artikolu in kwantu l-leżjoni li ġiet ravviżata ma għadiex teżisti llum-il ġurnata. Fl-istess vena hi s-sentenza tal-Qorti Ewropeja li fetħu r-rikorrenti stess fl-ismijiet Hyzler and Others vs Malta (§41-47);

10. Illi apparti minn hekk l-esponenti jirrillevaw illi kemm ilhom għaddejin il-proċeduri sal-lum il-ġurnata huma ddepożitaw il-kera regolarment taħt l-Awtorita tal-Qorti kull tliet (3) xhur; u l-aħħar kera li ġiet depożitata tkopri l-perjodu ta' bejn l-1 ta' Settembru 2022 sat-30 ta' Novembru 2022.

L-Eċċezzjonijiet

1. Illi minkejja dak li seta' ġie deċiż fis-sentenzi kostituzzjonali ta' bejn il-kontendenti, l-eċċipjenti għandhom titolu validu ta' kera a tenur tal-artikolu 12 (2) magħdud l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott bis-saħħa tal-Att XXVIII tal-2018 u riformat bl-Att XXIV tal-2021 kif ġja ġie bosta drabi deċiż mill-Qrati Kostituzzjonali u kif anke' rijaffermat fis-sentenza ta' Hyzler & Others vs Malta (Application 45720/19) tad-9 ta' Diċembru 2021;

2. Illi f'kull każ l-eċċipjenti baqgħu isostnu l-kera tagħhom permezz ta' depożiti tal-kera taħt l-Awtorita tal-Qorti, bl-aħħar skadenza li ġiet depożitata tkun dik ta' bejn 1 ta' Settembru 2022 sat-30 ta' Novembru 2022;

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u b'riżerva għall-referenza Kostituzzjonali ai termini tal-artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta f'każ li din tkun neċessarja tenut kont tal-fattispeċje partikolari ta' dan il-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Novembru 2022[4], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali, wara li jsiru sottomissjonijiet bil-mod skritt.

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[5].

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[6].

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet mirquma tal-kontendenti[7].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu

[4] A fol 139 tal-proċess.
[5] A fol 141 tal-proċess.
[6] A fol 142 *et seq* tal-proċess.
[7] Dik tar-rikorrenti tibda a fol 177 tal-proċess. Dik tal-intimati tibda a fol 193 tal-proċess.

(għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[8]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt[9]. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[10].

[8] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[9] F'dan il-każ, kif diġà ġie muri, l-argumenti finali saru bil-miktub.

[10] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi l-kwistjoni tal-lum hija waħda purament legali, tant li l-avukati rispettivi hekk iddikjaraw matul il-proċediment[11]. Fil-fatt, apparti dokumentazzjoni eżebita kemm mar-rikors promotur u mar-risposta ma kienx hemm aktar provi u l-proċediment tħalla għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

Illi l-kweżit li jeħtieġ jiġi mistħarreġ huwa dan: Bis-sentenza hawn fuq indikata, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali (u mbagħad mill-Qorti Ewropea), li stabbiliet li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, setgħu r-rikorrenti mbagħad jipproċedu b'din it-talba għall-iżgumbrament direttament jew kellhom bil-fors isegwu l-proċedura kontemplata fl-artikolu 12B tal-istess Kapitolu?

Illi bħala daħla qasira, il-Bord jitlaq billi jfakkar li huwa totalment imħolli f'idejn attur li jfassal u jagħżel liema azzjoni[12] jixtieq jittanta sabiex jiġi konkretizzat lilu

[11] Verbal tas-16 ta' Novembru 2022 a fol 176 tal-proċess.
[12] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Arthur Xuereb vs Silvio Borg *et,*** (App Ċiv Nru: 561/2014/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ġunju 2019, fejn ġie mfakkar hekk: *"Illi l-Qorti tagħraf il-jedd li l-liġi tagħti lil parti meta tiġi biex tiftaħ kawża u li tagħżel x'għamla ta' kawża tixtieq tressaq. Dwar dan, lil dik il-parti ma għandu jindaħlilha ħadd, għaliex ir-riperkussjonijiet ta' għażla bħal dik jissarrfu fil-piż li dik il-parti trid iġġorr biex tipprova kif imiss dak li tippretendi u dak li titlob. Is-sanzjoni ta' għażla li ma twettaqx dak ilpiż toħroġ mil-liġi wkoll, fis-sens li dik il-parti titlef il-kawża u terfa' l-piż tal-ħlas tal-ispejjeż."*

d-dritt li jgħid li jipposjedi[13]. Huwa propju għalhekk li jingħad li l-indoli tal-azzjoni trid tingħaraf mir-rikors promotur u mhux mid-difiża mressqa[14].

Illi l-Qorti Kostituzzjonali kienet inekwivoka fis-sentenza tagħha u anzi, **investigat proprjament punt sollevat mill-intimati stess** f'dawk il-proċeduri

---

[13] F'dan is-sens il-ġurista **Lodovico Mortara** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.*[13] - **Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile**, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **Piero Calamandrei**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso.*" – **Opere Giurdiche**, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol 67. L-istess ġurist **Lodovico Mortara,** jkompli jispjega hekk: *"L'interesse ad agire o difenderesi e dunque un interesse giuridico; vale a dire, non puó consistere nel sempliċi godimento altruistice e tutto intellettuale di procurare la ripristinazione dell'impero di unoa norma giuridica violata; ma deve concretarsi anzitutto nella possibilità che chi agisce sia il soggetto del diritto che mediante la decisione della controversia vuole riconosciuto.* - **Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile**, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 589. L-istess ġurist imbagħad ikompli jissenjala hekk dwar dan il-presuppost proċesswali:, *"La capacitá processuale va considerata sotto due aspetti: come capacitá, cioè di agire o di stare in giudizio. L'espressione «capacitá di agire in giudizio» serve a indicare l'attitudine giuridica di un soggetto ad essere «parte in giudizio». L'espressione «capacitá di stare in giudizio» indica invece l'attitudine all'esercizio legale della predetta capacitá ... Tanto l'una che l'altra delle espressioni menzionate, e quindi anche il tema dell'attuale ricerca, si riferiscono alla capacitá processuale attiva e passiva, cioè di attore come di convenuto, d'intervenuto, di chiamato in garantia, ecc ... si ricava, adunque, che la condizione fondamentale per la capacitá di agire in giudizio è la normale capacitá di possedere diritti, essere cioè soggetto di diritti; e che la condizione parimenti fondamentale per la capacitá di stare in giudizio è quella di avere il libero esercizio dei diritti, ovvero di supplirvi con le forme integrative o abilitative stabilite dalle leggi."* – Foll 630 u 631 tal-itess opera.

[14] F'dan ir-rigward il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Professur Raymond Mangion vs Whitelocke Publications Limited *et*,** (Rik Nru: 322/17) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2019 fejn ingħad hekk: *"Illi l-Qorti ttenni li n-natura ta' kawża li titressaq quddiem il-Qrati hija determinata mill-għażla li tagħmel il-parti li tiftaħha u mhux mill-eċċezzjonijiet li l-parti mħarrka tqajjem dwarha. Għalhekk, qabel ma tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-partijiet, din il-Qorti jidhrilha li jkun xieraq li tara n-natura tal-azzjoni promotriċi u l-effetti maħsuba fil-liġi bit-tressiq tagħha".*

sabiex tiċċara aktar il-portata tad-deċiżjoni tagħha. Tassew, l-Ewwel Qorti f'dawk il-proċeduri kienet iddikjarat li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien lesiv b'mod ġenerali. Il-Qorti Kostituzzjonali għalhekk kienet ħadet spunt sabiex terġa tfakkar li kawżi bħal dawk huma *inter partes* u mhux *erga omnes*. Wara dan, għaddiet biex tgħid hekk:

> *Inoltre din il-Qorti tirrileva li, wara s-sejbien tal-lezjoni,* ***l-intimati Vella ma jistghux ikomplu jistriehu izjed fuq id-dispozizzjoni tas-subartikolu 12[2] Kap. 158 biex ikomplu jokkupaw il-post, altrimenti tkun qeghda tippermetti stat ta' anti-kostituzzjonalita`.*** *Il-Qorti diga' kellha lopportunita` li tesprimi ruhha fuq dan il-punt fid-decizjoni taghha fl-ismijiet Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani v. Avukat Generali u john u Christine konjugi Tabone12 fejn ukoll ghamlet riferenza ghal decizjoni ohra taghha li ssegwi l-istess insenjament: "...tenut kont il-piz eccessiv u sproporzjonat li qed igorru r-rikorrenti sabiex l-intimati Tabone jkunu jistghu jibqghu igawdu minn dak il-provvediment, l-ewwel Qorti kienet korretta u gusta meta ordnat illi dawn l-intimati ma ghandhomx jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjoni ta' dik il-ligi. "49. Din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et, deciza fil-31 ta' Jannar 2014: "40. ..... jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita`..... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.".* ***(enfasi tal-Bord).***

Illi din hija dikjarazzjoni ċara daqs il-kristall u ma tħalli lok għall-ebda interpretazzjoni għajr għal-fatt li jekk l-uniku titolu tal-intimati kien derivanti mill-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, allura wara dik is-sentenza, l-istess intimati kienu qegħdin jidditjenu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bi stat ta' anti-kostituzzjonalita.

Illi aktar minn hekk però, dak li l-intimati qegħdin jistiednu lil dan il-Bord jagħmel ma jistax jintlaqa doppjament. Li kieku din it-teżi kellha tiġi milqugħa, allura l-Bord ikun qiegħed imur mhux biss kontra dak diġà deċiż fis-sede Kostituzzjonali[15] iżda jkun qiegħed jerġa jagħti effett għal liġi li addirittura tneħħiet mill-leġislatur!

Illi meta kien 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 Avkat Ġenerali *et*[16]**) kien inkluda fih sub-inċiż partikolari[17] 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-

[15] Tajjeb jerġa jiġi mfakkar dak li kellha okkażjoni terġa tirribadixxi l-Qorti Kostitzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino *et* vs Avukat Ġenerali *et*,** (Rik Kost Nru: 51/16) mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019 u ċioé: *"Ghalhekk sabiex ir-rimedju tal-ksur ikun effettiv, dan ma jistax ikun ghajr dak mahsub fl-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u fis-subartikolu 3(2) talAtt dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319], jigifieri li l-Qorti tiddikjara li safejn il-ligi hi inkonsistenti, din m'ghandiex ikollha effett. Dan ifisser li safejn l-intimati Bartoli kienu qeghdin igawdu l-konsegwenza tal-ligi ineffettiva, huma ma jistghux jistriehu aktar fuq dik il-ligi sabiex jivvintaw xi dritt fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Dan qed jinghad ghax, filwaqt li l-Qorti tafferma l-insenjament taghha li ghalkemm il-Kostituzzjoni kif ukoll limsemmi Kap. 319 jipprovdu ghal diskrezzjoni wiesgha ferm fejn jirrigwarda r-rimedju sabiex jigi zgurat it-twettieq tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa opportun li ordni ta' zgumbrament tinghata mill-qrati kompetenti li ghandhom appozitament il-kompetenza jiddeciedu din ilmaterja bl-applikazzjoni tal-ligijiet ordinarji."*

[16] (Rik Kost Nru: 53/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020.

[17] Artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

proċedura tat-test tal-mezzi quddiem dan il-Bord[18]. Dan tneħħa mal-miġja tal-Att XVII tas-sena 2021 u għalhekk ma kienx aktar jeżisti meta nbdew dawn il-proċeduri.

Illi huwa magħruf li *tempus regit actum[19],* u għalhekk kienu ġusti r-rikorrenti jistennew li jitneħħa mill-korp tal-liġi tagħna dak l-artikolu leżiv[20]. Ma jistgħux allura l-intimati jippretendu li dan il-Bord mhux biss jiskarta d-dritt kweżit mir-rikorrenti permezz tas-sentenza kostituzzjonali tagħhom, iżda oltre minn hekk, jerġa jqajjem mill-mewt emenda leġislattiva li tneħħiet mill-liġi propju sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jutilizzaw l-azzjoni hawn mistħarrġa.

Illi allura f'dan il-każ ma tantx huma relevanti sottomissjonijiet dwar ir-retorattivita ta' xi liġi. Madankollu, huwa doveruż jiġi mfakkar li l-ebda liġi ġdida ma tista ġġib fix-xejn dak miksub taħt reġim legali preċedenti[21].

---

[18] It-test tal-liġi kien 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.".*

[19] *"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.

[20] B'analoġija il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Peter Paul Lanzon *et* vs l-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Nru: 112/18/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Ottubru 2021 fir-rigward ta' emenda partikolari għall-artikolu 1531J tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[21] Il-ġurist **Carlo Francesco Gabba**, kemm il-darba msegwi mill-Qrati tagħna, jgħallem hekk: *"Tutte le leggi retroattive, siano tali per arbitrio del legislatore, o lo siano per natura loro, non possono mai avere per effetto di sconvolgere rapport giuridici consumati e finiti anteriormente alla loro emanazione. Invero, considerare come non avvenuto un fatto consumato in virtu'delle legge vigente, o viceversa, non per impedire ulteriori conseguenze del fatto o della omissione, ma per attribuire a taluno un diritto qualunque fin dal momento in cui il fatto o l'omissione, or considerata come non avvenuta o come avvenuta, ebbe luogo, e finzione impossibilie, e mostro giuridico, che il legislatore non puó volere, ne devesi mai suppporre che abbia voluto. La legge puo concedere qualche cosa per l'avvenire, ma concedere per lo passato é assurdo proposito, per l'ovvia ragtone che cio che e accaduto non*

Illi wara kollox, l-intimati (għalkemm kienu fehmu lil dan il-Bord kif preċedentement presedut li għandhom eċċezzjonijiet fil-mertu) ma seħħilhomx

puo farsi che non sia tale. Allorquando un rapporto giuridico é stato consumato, l'oggetto del diritto non esiste piu nella indvidualitá sua, esso si é confuso nel patrimonio, diventando materia a cui non si puó piú tener dietro nelle sue ulteriori trasformazioni. Cosi ovvio principio puó nondimeno talbolta esser perduto di vista in qualche pratica applicazione, eppeó voleva essere da noi qui ricordato. - **Teoria della Retorattivitá Delle Leggi**, III Edizz, 1891, Unione Tipografico-Editrice, Vol I, a fol 35. Mix-xena ġurisprudenzjali lokali mbagħad, il-Bord jirreferi għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Chev. Antonio Cassar Torreggiani *noe* vs Nutar Dr Vincenzo Gatt *noe*,** mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Mejju 1950 u ċioé : *"........fejn ikun jeżisti veru u proprju dritt kweżit kompjut taħt il-liġi anteċedenti, dana għandu effikaċja fih innifsu li jirreżisti għall-applikazzjoni tal-liġi, anki fiskali, ġdida, f'każ ta' mutament tal-liġi anterjuri;............. Illi jekk huwa veru li t-terminu "dritt kweżit" huwa terminu li għandu sinifikat ġenerali, u li in ġenerali fih jikkomprendi tant id-drrittijiet li jkunu ġew ikkunsmati kemm dawk li jkunu ġew akkwistati, imma li ma jkunux għadhom ġew effettwati u kkunsmati, mill-banda l-oħra, huwa mhux anqas minnu li fir-rispetti tat-teorija tar-retroattivita' dak it-terminu proprjament jikkomprendi biss l-aħħar sinifikat fuq imsemmi (ara Gabba, opera citata, Vol. I paġ 35 u 190-191). Ir-raġuni ta' dana tinsab radikata fl-istess loġika ġuridika; il-għaliex meta r-rapport ġuridiku jiġi per se' kkunsmat, l-oġġett tad-dritt ma jkunx aktar jeżisti fl-individwalita' tiegħu, u jiġi konfuż fil-patrimonju u jsir materja li ma tistax tiġi segweita fl-ulterjuri trasformazzjonijiet tagħha. U del resto, l-istess raġuni ġuridika u loġika turi u tgħallem lill-bnedmin li huwa assurd ġuridiku tikkunsidra bħala ħaġa li ma tkunx ġrat dak li jkun fil-fatt ġara, jew ħaġa li tkun materjalment ġrat bħala ħaġa li ma tkunx ġrat; u in konsegwenza di fronti għall-fattijiet jew rapporti ġuridiċi kkunsmati, ir-retroattivita' hija mpossibili, u t-teorija 'de quo dicimus' proprjament ma taffettwahomx non ostanti li huma in ġenerali jidħlu taħt it-terminu ġeneriku ta' drittijiet kweziti. Jingħad pero' li huma wkoll drittijiet kweżiti dawk li huma l-konsegwenza ta' fatt li jkun kapaċi jipproduċihom in forza tal-liġi li tkun timpera fl-epoka meta jsiru, għalkemm l-okkażjoni ta' liġi ġdida dwaru, purke' skond il-liġi anterjuri li taħt l-imperu tagħha jkun sar il-fatt li minnha jsorġi u joriġina d-dritt, dak l-istess dritt ikun immedjatament daħal fil-patrimonju tal-persuna li tkun akkwistatu (Ara Gabba, opera citata, paġ, 191, Vol I); Illi minn dan li ntqal jitnissel li, sew jekk id-dritt kweżit ikun kompjut, sew jekk ikun l-oriġini ta' fatt li jkun ġara taħt il-liġi preċedenti, u d-dritt skond dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u fl-istess ħin ikun daħal fil-patrimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni ta' l-ezerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi l-għaliex ir-retroattivita' hija impossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-għaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot l-okkażjoni ta' l-ezercizzju tiegħu taħt il-liġi ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi ġdida ma għandhiex , skond il-prinċipji elementari tal-ġustizzja u l-ekwita, ikollha setgħa fuqu.".* Dan l-istess ħsieb reġa ġie mtenni ftit tas-snin wara fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Baldacchino *et* vs Onor Dr Tommaso Caruana Demajo LLD *noe et*,** mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Frar 1954. Dik il-Qorti żiedet hekk: *"Din il-Qorti hija ta' l-opinjoni illi, meta ma hemmx klawsola retroattiva, u mela l-kliem tal-liġi ma jkunux jimpurtaw retroattivita', ma għandux ikun hemm effett retroattiv lanqas jekk tkun materja ta' interess jew ordni pubbliku".*

juru li huma qegħdin jidditjenu dan il-fond b'xi titolu ieħor[22], għajr għal dak passat u mxejjen bil-proċeduri Kostituzzjonali.

Illi dan il-Bord ma jistax jaċċetta l-argument tal-intimati li donnu jridu jgħidu li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jinftiehem li fassal xi titolu ġdid ta' kirja f'dan il-każ. Fil-veritá il-Bord iqis li b'dan l-argument l-inkwilini qiegħdin jittentaw xi ftit jitimgħu lill-Bord ir-ross bil-labra. Dak l-artikolu, kull ma għamel huwa, li ta l-opportunita´ lil xi sid tal-kera[23] sabiex ikun jista, jekk irid u jekk il-kirja in kwistjoni ma tkunx ġiet dikjarata leżiva, jippromwovi azzjoni sabiex jipproċedi għall-awment tal-kera, jew eventwali żgumbrament tal-inkwilini mill-fond, b'kera ogħla għaż-żmien rimanenti li trid il-liġi. L-intimati ma jistgħux isibu wens f'dan l-argument.

Illi dan il-Bord isib li l-azzjoni tar-rikorrenti timmerita akkoljiment fit-totalitá tagħha. Tajjeb jingħad li diġà teżisti ġurisprudenza dwar dak hawn eżaminat u dan il-Bord iqis li ma nġabux sottomissjonijiet suffiċjenti sabiex jegħlbu l-inklinazzjoni tiegħu lejn il-konferma ta' dawk id-*dicta*[24]. Huwa minnu li s-sistema ġudizzjarja tagħna ma tħaddanx il-prinċipju Anglo-Sassonu tal-*law of*

[22] Raġunament ġustament ukoll imqanqal mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom a fol 181 tal-proċess.

[23] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[24] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **<u>Joseph Micallef *et* vs David Vella,</u>** (App Inf Nru: 133/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Lulju 2021; **<u>Anthony Zammit *et* vs Carmen Vella,</u>** (App Inf Nru: 115/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2022; **<u>Catherine Cauchi vs Josanne Pace *et*,</u>** (App Inf Nru: Nru: 127/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Novembru 2022; **<u>Patricia Curmi *et* vs Miriam Pace *et*,</u>** (192/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2022; **<u>Maria Concetta *sive* Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri,</u>** (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 **<u>Gemma Brownrigg *et* vs Mary Caruana,</u>** (App Inf Nru: 121/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Marzu 2023.

precedent u dak parallel ta' *stare decisis*[25], iżda dan ma jfissirx li mbagħad m'għandux jingħata effett għall-massima *auctoritas rerum (perpetuo) similiter iudicatarum*[26]. B'żieda mal-ġurisprudenza li anke ġiet utilizzata mill-partijiet fin-noti rispettivi tagħhom, dan il-Bord, u jagħżel li jagħmel dan fil-korp tas-sentenza mhux fin-notamenti t'isfel, jirreferi għas-sentenza (fuq talba għar-ritrattazzjoni) fl-ismijiet **Ann *sive* Felicity Wismayer vs Patricia Engerer**[27], kemm fl-istadju

[25] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Vladimir Formosa vs Direttur tas-Sigurtá Soċjali,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-4 ta' Mejju 1992 fejn awtorevolment intqal hekk: *"Issa fis-sistema ġudizzjarja nostrana hu paċifiku li ma jeżistix dak li fis-sisema ta' "common law" hu magħruf bħala "the law of precedent" kif lanqas jeżisti l-kunċett parallel ta' "stare decisis". Però, kif ġie stabbilit minn din il-Qorti fi Strickland vs Hunter (Vol. XXX-1-446) li hu l-'leading case' f'din il-materja, dan ma jfissirx li fi Qrati ta' Prim' Istanza teżisti anarkija assoluta f'dik li hi interpretazzjoni u applikazzjoni tal-liġi fis-sens li kull Qorti tista' hekk sic at simpliciter*, *tapplika l-liġi kif jidhrilha meta diġa jkun hemm pronunzjament awtorevoli ta' din il-Qorti. Huwa paċifiku li l-Qrati Superjuri ta' Prim' Istanza għalkemm teoretikament mhux marbuta ma' dak li jiġi deċiż għal dak li hija liġi minn din il-Qorti, għandhom iħarsu lejn dak li jkun ġie deċiż minnha bl-ikbar rispett u rigward u għandhom jiddipartixxu mill-posizzjoni li tkun ħadet din il-Qorti f'każijiet rari fejn ikollhom motivazzjonijiet serji u ġodda li għandhom jiġu indikati fis-sentenzi li jagħtu."* Preċedentement, il-Qorti tal-Appelli Kriminali kienet ukoll ssenjalat (propju b'rimarka għal dak deċiż fil-kawża Strickland vs Hunter) hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs George Vigo,** tad-19 ta' Mejju 1956: *"Hi ċara l-ispedjenza tal-osservanza ta' dan il-prinċipju, għax diversament din il-kwistjoni tista' terġa tiġi sollevata f'kull kawża, u l-amministrazzjoni tal-ġustizzja tkun serjament intralċjata;"*

[26] "*Awtorità dei preċedenti giudicati (da sempre) allo stesso modo"* – Brocard 586, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 68. Bħala senjalazzjoni ġurisprudenzjali dwar dan, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ignatius Debono *et* vs Direttur tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 41/2007/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn intqal hekk: *"In kwantu ghall-principju ta' stare decisis citat mir-rikorrenti appellanti, huwa ritenut opportun li jigi puntwalizzat, illi ghalkemm il-qrati taghna jfittxu l-konsistenza u uniformita` fil-principji enuncjati minnhom, mhumiex marbuta bil-principju ta' stare decisis. L-ordinament ġuridiku taghna ma japplikax il-principju ta' stare decisis (binding precedent), kwindi l-Qrati taghna mhumiex marbuta ma' dak deciz fis-sentenzi hawn qabel citati u huma liberi li jiddipartixxu mir-ragunament imfassla f'dawk id-decizjonijiet, jekk huma tal-fehma illi l-istess ma hijiex legalment b'sahhitha. Dan ma jfissirx illi l-principju auctoritas rerum similiter iudicatarum ghandu jigi mwarrab lanqas."*

[27] Għalkemm din il-kawża kienet titratta kera ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dak hemm deċiż jgħodd *mutatis mutandis* għall-proċeduri fejn l-inkwilinat jkun wieħed mwieled mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

in rescidente[28] u dak *in recissorio*[29]. Dan il-Bord jabbraċċja dak hemm deċiż mingħajr ħtieġa li jiċċita minnhom.

Illi għal dak li jikkonċerna l-argumentazzjoni tal-intimati li, f'każ li joħorġu telliefa f'dawn il-proċediment sejrin ikunu huma li jiġu nġustament privati minn xi aspettativa leġittima li jgħidu li jippossjedu[30], dan il-Bord qiegħed jagħżel li ma jamplifikax iżżejjed dwar dan. Għall-kompletezza però, jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana *et*</u>**[31] fejn, il-Qorti Kostituzzjonali kienet laqgħet appell minn sentenza fejn kien ġie primarjament deċiż li inkwilin għandu din l-aspettativa[32]. Għalhekk lanqas dan l-argument ma huwa ta' ebda fejda għalihom.

Illi fit-tieni eċċezzjoni, l-intimati jimplikaw li ġaladarba huma d-depożitaw il-kirjiet relattivi bejn Settembru 2022 u Novembru 2022, dan ifisser, b'xi mod, li huma għandhom dritt ta' residenza f'dan il-fond. Dan il-Bord ma jaqbel xejn ma din l-eċċezzjoni. Id-depożitu tal-kera magħmula minnhom ma hija xejn ħlief azzjoni unilaterali magħmula minnhom u bl-ebda mod ma tista' ssarraf f'tifsira lis-sidien kienu qegħdin jirrikonoxxu lill-intimati bħala inkwilini. Anzi, jekk id-depożitu kien wieħed regolari f'għajnejn il-liġi[33], allura dan seħħ propju wara rifjut t'aċċettazzjoni da parti tas-sidien.

---

[28] (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2022.
[29] (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023.
[30] *Vide* paragrafu 12 tan-nota tas-sottomissjonijiet tal-intimati. Paragrafu relattiv jibda a fol 196 tal-proċess.
[31] (Rik Kost Nru: 31/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Ġunju 2021.
[32] 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.
[33] *Vide* l-artikoli 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'mod konkludorju mbagħad għal dak li jikkonċerna l-aħħar eċċezzjoni tal-intimati, fejn jirreferu għall-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tajjeb jingħad li ma saret l-ebda talba formali f'dan is-sens u fi kwalunkwe każ dik il-proċedura mhijiex applikabbli f'dan il-forum[34].

Illi għalhekk, iddur fejn iddur, huwa ċar lit-talba tar-rikorrenti timmerita l-konferma permezz ta' timbru ġudizzjarju. Dak li l-Bord sejjer jikkunsidra però, fiċ-ċirkustanzi, huwa lit-terminu għall-iżgumbrament ma jkunx wieħed qasir, anke għaliex, il-Bord jifhem sew l-effetti ta' din id-deċiżjoni. Anke hawnhekk però irid jinħoloq bilanċ, għaliex ma jridx jintesa lis-sidien sfaw diġà vittmi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar l-ewwel talba minħabba d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-22 ta' Settembru 2022.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.
3) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u għalhekk jiddikjara li l-intimati ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 20, bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab ġewwa Triq Depiro tas-Sliema.
4) Jilqa' t-tielet talba u konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex, fi żmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza huma jiżgombraw mill-fond bin-numru 20 bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab ġewwa Triq Depiro tas-Sliema.

---

[34] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara l-aħħar sentenza li ngħatat fir-rigward u ċioé dik fl-ismijiet **<u>Margaret Psaila *et* vs Rose Marie Camilleri,</u>** (Rik Nru: 656/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' April 2023, fejn ġie dikjarat lir-referenza li kienet saret mill-Bord (diversament presedut) kienet waħda nulla u ma setgħetx issir.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[35].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[35] Artikolu 40 tal-Kapitolu 49 tal-Liġijiet ta' Malta.