BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 18 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 444/23JG
Nru fuq il-Lista: 3

Pisani Brothers Limited (C-6975), Stephanie Sullivan (KI. 27758M), Jean Paul Calleja (K.I. 11361 M) Erika Portanier (KI. 390070M), Andrew Cassar (KI. 518071M)

vs

Borg & Aquilina Limited (C496)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 29 ta' Awwissu 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fondi* **29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa** *liema propjeta giet akkwistata in kwantu ghal-nofs indiviz b'kuntratt ta 14 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon u dan minghand Josephine Pisani, l-ahwa Pisani u mis-Socjeta' en nom collectif Pisani Brothers (P-30), hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***
2. *Illi b'emenda fi statut tas-socjeta', s-socjeta en nom collectif giet mibdula f'socjeta limitata ai termini tal-istess Ordinanza tal-Kumpaniji, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument B",*** *biex b'hekk minn socjeta en nom collectif saret socjeta' limitata, kif jirrizulta mid-****"Dokument C"*** *hawn annessa, u l-kumpanija fis-27 ta' Lulju 1984 kellha l-isem ta' Pisani Brothers Limited.*
3. *Illi n-nofs indiviz l-iehor gie akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri tar-rikorrenti, ossia Felicity Calleja u Maria sive Myriam Cassar, li mietu rispettivament fit-22 ta' Lulju 2015 u 18 ta' Frar 2017, li kienu l-unici ulied ta' Emanuel u Josephine Pisani.*
4. *Illi l-wirt ta' Felicity Calleja ddevolva fuq bintha Stephanie Sullivan, u dan skond apertura tas-successjoni mill-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) fid-19 ta' Novembru 2015, u li kopja tieghu qed jigi hawn anness bhala* **-"Dokument D"** *hawn u dan in kwantu ghal-kwart indiviz ta' dan il-fond, u fejn l-istess Jean Paul Calleja inghata l-uzufrutt, u gie dikjarat causa mortis b'kuntratt tal-20 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, hawn anness u mmarkat* ***"Dokument E".***
5. *Illi l-wirt ta' Maria sive Myriam Cassar iddevolva ab intestato fuq l-unici zewg uliedha r-rikorrenti Erika Portanier u Andrew Cassar, in kwantu ghal ottava parti indiviza kull wiehed mill-fond fuq msemmi, skond dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument F".***

6. *Illi l-fond gie mikri cirka fil-bidu tas-snin sittin b'kera ta'* **LM 137.50** *ghal-kull warehouse, b'ricevuta separata ghal-istess. Illi illum, l-kera qed tithallas fuq kull warehouse, jammonta fit-total ghal-***€826.36c** *fis-sena ghal kull warehouse.*
7. *Illi tul dan iz-zmien kollu, r-rikorrenti kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat tul iz-zmien u ligijiet vigenti.*
8. *Illi konsegwentement huma pprezentaw rikors Kostituzzjonali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 559/2021 GM fl-ismijiet* **Pisani Brothers et vs Avukat tal-Istat et***, deciza fis-16 ta' Jannar 2023, kopja tal-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bhala "***Dokument G***".*
9. *Illi din is-sentenza hija finali u fost affarjiet ohra, filwaqt li laqghat it-talbiet attrici, ddikjarat illi:*

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.
(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata għall-fond 29, 30, 33 u 34, Church Warf, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-

Ewwel Skeda talKap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(4) Tilqa' it-tielet u r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti mis-sena 1987 sas-sena 2021 fis-somma ta' €638,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu kif spjegat aktar 'il fuq taħt il-Kap 'Likwidazzjoni ta' Kumpens' u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat

10.*Illi ghalhekk effetivament iddikjarat illi:* ***"l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata għall-fond 29, 30, 33 u 34, Church Warf, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda talKap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) bejn is-sena 1987 u s-sena 2021."***

11.*Illi ghalhekk l-fatt illi l-istess intimati Borg & Aquilina* *ghadhom fil-kirja odjerna tkompli tipperdura l-istess vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u ghaldaqstant ghandhom jigu ordnati sabiex jizgombraw mill-fond sabiex l-*

istess ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, kif dikjarat mill-forum addattat jigi mwaqqaf darba ghal dejjem.

12. *Illi wara s-sentenza surreferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tas-16 ta' Jannar 2023, m'hemmx dubju li l-intimati ma jistawx jibqghu jgawdu l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie kjarament deciz mil-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza surreferita.*

13. *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."***

14. *Illi ghalhekk jsegwi li l-okkupazzjoni tal-intimat kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-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.***

15. *Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser li l-intimat ma jistawx jibqghu in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ghax it-titolu ta' kirja taghhom gie terminat ex lege.*

16. *Illi l-intimati ma jistghux ghalhekk jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex jiggustifikaw iz-zamma taghhom fil-fond tar-rikorrenti.*

17. *Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord mhux kompitu tieghu li b'xi mod jinterpreta s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede*

Kostituzzjonali), li ghaddiet in gudikat ***u li ma gietx appellata mill-intimati u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz ssokkomba ghaliha****, izda l-irwol tieghu huwa li sempliciment* <u>*japplika l-istess sentenza*</u> *(Vide* ***-Rikors Guramentat Numru 41/17 flismijiet Robert Galea Vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-24 ta' Settembru 2018).***

18. *Illi kif ingħad fil-każ* ***'Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et' deciż 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****).*

19. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li l-intimati ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fondi ossia warehouses* ***29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa,*** *ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqghu jokkupaw l-fondi bin-numri de quo, jigu konsegwentement ordnati l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fondi in kwistjoni gialadarba t-titolu taghhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja qieghda tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq d-din it-tali*

kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti .

20.*Illi r-rikorrenti jiiddikjaraw ukoll li huma jafu lilhom infushom bil-fatti fuq msemmija u Erika Portanier tikkonferma bil-gurament dawn il-fatti u l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors u d-dokumenti annessi mieghu, jqisu li l-intimati m'ghandhomx difiza valida in konfront taghhom gialadarba gew kkundannati mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), li ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fondi ossia warehouses* ***29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa****, li huma proprjetà tar-rikorrenti, stante li din il-kirja li saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) tilledi d-drittijiet Konvenzjonali taghhom kif ddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).*

21.*Illli din id-dikjarazzjoni guramentata qed ssir bil-miktub skond il-forma preskritta u l-intimati ghandhom jigu ordnati biex jidhru quddiem dan il-Board li Jirregola l-Kera f'data u hin stipulata minn dan l-Board u f'kaz li huma ma jidhrux, ghandha tinghata sentenza kontra taghhom fl-ewwel seduta u f'kaz li jibqghu kontumaci u/jew jekk jidhru izda ma jaghtux raguni valida ghalhiex ghandhom jithallew jikkontestaw it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 16A (1) (b) u (c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tinghata immedjatament sentenza kontra taghhom.*

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li

tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. ***Jordna*** *illi din il-kawza tinstema' bil-proceduri sommarji u dan peress li jikkonkorru l-elementi necessarji a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li s-socjeta' intimata* ***Borg & Aquilina Limited (C-496)*** *ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fondi ossia warehouses* ***29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa****, proprjeta' tar-rikorrenti.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fondi ossia warehouses bin-numri* ***29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa****, lis-socjeta intimata* ***Borg & Aquilina Limited (C-496),*** *biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fondi ossia warehouses.*

IV. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi s-socjeta' intimata* ***Borg & Aquilina Limited (C-496)*** *ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond ossia warehouses bin-numri* ***29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa****, stante illi l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba giet reza nulla u bla effett fil-ligi 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 kif deciz bis-sentenza deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-16 ta' Jannar 2023, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

V. ***Jikkundanna*** *lis-socjeta intimata* ***Borg & Aquilina (C-496)*** *jizgombraw mill-fond ossia warehouses bin-numri* ***29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa****, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ulterjuri ta' danni kontra s-socjeta' intimata Borg & Aquilina (C-496).

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Settembru 2023[2].

Ra li s-soċjetá intimata ġiet debitament notifikata bl-atti ta' dawn il-proċeduri[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum, fejn is-soċjetá intimata naqset milli tattendi għas-seduta u turi li għandha difiża valida x'tagħti.

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[4]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[5].

---

[2] A fol 62 tal-proċess.
[3] Timbru relattiv jinsab *a tergo* ta' fol 65 tal-proċess.
[4] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[5] 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

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tas-soċjetà intimata sabiex turi li għandha difiża kien fatali għaliha u rabtet l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. Is-soċjetá intimata la dehret għas-seduta u lanqas ressqet nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[6].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[7] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li s-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fondi ossia warehouses 29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fondi ossia warehouses bin-numri 29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa, lis-socjeta intimata Borg & Aquilina Limited (C-496),

---

[6] Parti għandha dejjem diliġentement tieħu ħsieb il-kawża tagħha. Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Cuschieri *et* vs is-Soċjetá Allwares Limited *et* ,**(Rik Nru: 1143/2017/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2022 u ċioé *" Fuq kollox, l-għaqal tal-parti li tieħu ħsieb ħwejjiġha fil-proċeduri li tkun ressqet quddiem qorti jitlob li dik il-parti, u l-avukat li tkun ħatret, jaraw li ma jagħmlu xejn li jista' jitqies bħala traskuraġni fit-tħaris tal-interessi tagħhom u tad-dispożizzjonijiet tal-liġi proċedurali."*

[7] 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.

biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ u immedjat tal-istess fondi ossia warehouses.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata Borg & Aquilina Limited (C-496) ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond ossia warehouses bin-numri 29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa, stante illi l-kirja ġiet terminata *ex lege* ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġaladarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi minħabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-16 ta' Jannar 2023, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lis-soċjeta intimata Borg & Aquilina (C-496) tiżgombra mill-fond ossia warehouses bin-numri 29, 30, 33 u 34, Church Wharf, Marsa, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur