MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2021

Appell Inferjuri Numru 133/2020/1 LM

Joseph Micallef (K.I. nru 325136M), Carmel Micallef (K.I. nru 546840M), Mary mart Edmund Grech (K.I. nru 604138M), Rose mart Gaetano Bugeja (K.I. nru 807543M), Victoria armla minn Joseph Chetcuti (K.I. nru 508647M), Marcelle mart Oliver Siracusa (K.I. nru 613149M), Maria Stella sive Maris mart Aldo Borg (K.I. nru 392258M), u Neil Borg (K.I. nru 299686M); Brian Meli (K.I. nru 402866M)

('l-appellat')

***vs*.**

David Vella (K.I. nru 226355M)

('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **David Vella (K.I. nru 226355(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Frar, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi fejn iddeċieda t-talbiet tar-

rikorrenti **Joseph Micallef (K.I. nru 325136M), Carmel Micallef (K.I. nru 546840M), Mary mart Edmund Grech (K.I. nru 604138M), Rose mart Gaetano Buġeja (K.I. nru 807543M), Victoria armla minn Thomas Vella (K.I. nru 359945M), Theresa armla minn Joseph Chetcuti (K.I. nru 508647M), Marcelle mart Oliver Siracusa (K.I. nru 613149M), Maria Stella sive Maris mart Aldo Borg (K.I. nru 392258M) u Neil Borg (K.I. nru 299686M) u Brian Meli (K.I. nru 402866M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"] kif ġej:

> (i) *"Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk jiddikjara u jiddeċiedi li abbażi ta' dak deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fid-deċiżjoni tal-1 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Joseph Micallef et vs l-Avukat Ġenerali et (Rik. Nru 125/2018AF), l-intimat David Vella ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), u tal-Artikolu 1531Ċ, sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, St Gregory Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> (ii) *Jilqa' in parte t-tieni talba, billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat David Vella, ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, Triq San Girgor, Sliema, stante li l-kirja qiegħda tiġi terminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbażi ta' dak deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza tal-1 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Joseph Micallef et vs l-Avukat Ġenerali et (Rik. Nru 125/2018 AF), billi ġie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba, fejn intalbet dikjarazzjoni, li kull ġurnata in okkupazzjoni, qed tikkawża danni lir-rikorrenti, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti;*
>
> (iii) *Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimat David Vella, sabiex jiżgombra mill-fond 14, Triq San Girgor, Sliema, fi żmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum;*
>
> (iv) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat.*
>
> *Bl-ispejjez a karigu tal-intimat, ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bi proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti."*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond numru 14 bl-isem "Yssel" fi Triq San Girgor ġja Melita Junction f'Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem "il-fond"] li huwa mikri lill-appellant mill-appellati. Dawn tal-aħħar kienu intavolaw proċeduri kostituzzjonali quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Joseph Micallef et *vs.* Avukat Ġenerali et**[1] għal dikjarazzjoni fost oħrajn ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, segwita b'talba għall-ħlas ta' kumpens u ta' danni riżultanti mit-tħaddim tal-Kap. 69 fil-konfront tagħhom. Permezz ta' sentenza tal-1 ta' Lulju, 2020, dik il-Qorti laqgħet it-talbiet tagħhom, b'dana li l-ewwel talba ġiet milqugħa limitatament fejn iddikjarat li:

> *"...bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat David Vella tal-fond mertu tal-kawża, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, tiddikjara li l-intimat ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikompli jġedded il-kirja".*

Mertu

3. L-appellati minn hemm għaddew sabiex istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-23 ta' Lulju, 2020, fejn talbu lill-Bord sabiex għal dawk ir-raġunijiet li huma fissru fl-imsemmi rikors:

[1] Rik. Kost. 125/18AF.

I. Jiddikjara *u Jiddeċiedi illi l-intimat David Vella (KI 226355M) ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-bini (Kap 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, St Gregory Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti;*

II. Jiddikjara *u Jiddeciedi illi l-intimat David Vella (KI 226355M) ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 14, St. Gregory Street, Sliema stante illi l-kirja ġiet terminata* ex lege ai termini *tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi u li kienet saret* ai termini *Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et li ġiet deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020 u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.*

III. Jikkundanna *lill-intimat David Vella (KI 226355M) jiżgombra mill-fond 14, St. Gregory Street, Sliema, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ta' danni kontra l-intimat Vella – b'dan illi l-atti proċesswali tal-kawża 125/2018 AF fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et li ġiet deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020 għandhom jiġu allegati ma' din il-kawża u kull prova li hemm tinsab tiġi kunsidrata bħala prova f'din il-kawża."

4. L-intimat laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi ssottometta li l-istess talbiet huma legalment u fattwalment insostenibbli, u għalhekk kellhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-appellati.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Jirriżulta mill-kawża kostituzzjonali allegata ma' din il-kawża, li l-konjuġi Joseph u Josephine Micallef kienu akkwistaw dan il-fond Yseel, 14, Triq San Girgor ġja Melita

Junction, tas-Sliema, b'kuntratt tal-20 ta' Lulju 1961, fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona. Il-konjuġi Joseph u Josephine Micallef mietu rispettivament, fit-12 ta' Lulju 1988 u fit-23 ta' Lulju 1996. Il-wirt tagħhom iddevolva fuq l-ulied tagħhom. Kienet saret denunzja numru 3419/88 fir-rigward tal-ġid li kellu Joseph Micallef, u dikjarazzjoni causa mortis *fir-rigward tal-ġid li kellha Josephine Micallef, fit-13 ta' Ġunju 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras. Joseph Micallef, Carmel Micallef, Mary Grech, Rose Bugeja, Victoria, Vella, Theresa Chetcuti, Marcelle Siracusa flimkien ma' oħthom mejta Doris mart John Meli, huma ulied il-mejta Joseph u Josephine konjugi Micallef, u għandhom ottava parti indiviża tal-fond 'Yseel, 14, Triq San Girgor ġja Melita Junction, Tas-Sliema.*

Doris Meli mietet fit-23 ta' Frar 2015, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment unica charta*, fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Galea, tas-17 ta' Frar 2014, fuq Maria Stella sive Maris Borg, Brian Meli u fuq it-tifel ta' bintha mejta Joan Borg Meli, u ċioè Neil Borg Meli. Saret dikjarazzjoni* causa mortis *addizzjonali rigwardanti dan il-fond, fl-atti tan-Nutar Hans Karl Attard, tat-30 ta' Novembru 2018.*

Jirriżulta wkoll li dan il-fond in kwisjtoni kien jinkera lill-konjuġi Victor u Mavis Evelyn Vella, bil-kera ta' Lm24 fis-sena, ekwivalenti għal €81.91ċ. Wara l-mewt ta' Victor Vella fl-20 ta' Ottubru 2007, dan il-fond iddevolva fuq martu Mavis Evelyn Vella. F'dan il-fond, il-konjuġi Vella rabbew il-familja tagħhom. Meta mietet Mavis Evelyn Vella fid-19 ta' Settembru 2018, l-intimat baqa' jgħix waħdu fl-istess post, minn wara l-mewt tagħhom sal-lum. Irriżulta li l-intimat għex flimkien mal-ġenituri tiegħu sakemm dawn ġew nieqsa, u ħa ħsiebhom partikolarment in vista tal-kundizzjoni fiżika u medika tagħhom. Il-kera kienet ġiet awmentata bl-Att X tal-2009 għal €185 fis-sena, pagabbli fl-1 ta' Jannar ta' kull sena, u dan mill-1 ta' Jannar 2010, u awmentata kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, b'dana illi l-kera għoliet għal €203 fis-sena, u għandha tiżdied fl-1 ta' Jannar 2019. Il-kera li titħallas fir-rigward ta' dan il-fond, hija ta' €203 fis-sena. Irriżulta li l-kera kienet titħallas b'mod regolari, u f'Diċembru 2018, peress li l-ħlas kien dovut f'Jannar 2019, sar trasferiment bankarju fit-22 ta' Diċembru 2018, fl-ammont ta' €203, f'kont bankarju ta' Joseph Micallef. Sussegwentement, Joseph Micallef kien baghat ittra legali lill-intimat datata 1 ta' Frar 2019, fejn infurmah li hu u s-sidien l-oħra, ma jridux jirċievu kera mingħandhu sakemm tiġi deċiża l-pendenza kostituzzjonali li kienu fetħu fil-konfront tiegħu u tal-Avukat Ġenerali. L-istess sidien ipproċedew biex iddepożitaw din il-kera ta' €203 permezz ta' ċedola ta' depożitu, ippreżentata fl-1 ta' Frar 2019. Irriżulta wkoll li l-intimat ma għandux mezzi, u jiddependi fuq dan il-fond biex ikollu saqaf fuq rasu.

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrenti jippretendu li, bis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Joseph Micallef et vs L-Avukat Generali et, huma għandhom dritt jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond in eżami battal, u li konsegwentement, l-intimat għandu jiġi ordnat minn dan il-Bord, jiżgombra minnu, minħabba li, fil-kunsiderazzjonijiet tagħha u fil-ġudikat tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) irriteniet li l-intimat, ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, sabiex ikompli jġedded il-kirja.

L-intimat sostna fl-ewwel lok, li l-Kap 69 għadha fis-seħħ fl-intier tagħha, u li r-rikorrenti pproponew u ressqu l-azzjoni odjerna taħt id-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi. Għalhekk, ġie argumentat li dan huwa konfliġġenti peress li r-rikorrenti jinvokaw a favur tagħhom, id-disposizzjonijiet tal-liġi in kwisjtoni, filwaqt illi l-intimat "ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16, sabiex ikompli jġedded il-kirja" *(parti disposittiva tad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Ġie argumentat li dan il-Bord, ma jistax jagħżel li ma japplikax din il-liġi għal benefiċċju tal-intimat, iżda japplikaha għal benefiċċju tar-rikorrenti.*

Fis-sentenza fl-ismijiet, Francis Cachia Caruana et vs Ludgardo sive Riccardo Fiteni, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fit-30 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell, wara li rreferiet għall-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, rriteniet li:

"Fil-31 ta' Lulju 2012 sidien il-kera ppreżentaw il-kawża, ċjoe wara li kienu daħlu fis-seħħ l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Permezz tal-artikolu 16 tal-Kap. 69, il-Bord Li Jirregola l-Kera ngħata l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi:-

i. Kull materja li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani;

ii. Kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja. F'dan il-każ ma jirriżultax li l-ġurisdizzjoni ma ġietx limitata biss għal dawk il-każijiet fejn l-okkupazzjoni tkun tal-persuna li kienet l-inkwilin. "

Imbagħad fis-sentenza fl-ismijiet, Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fis-16 ta' Diċembru 2015, intqal:

"4. Fil-White Paper "Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, jingħad:-

"Il-qafas tal-leġislazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni toħloq kumplessitajiet bla bżonn.

Għalhekk qed ikun propost li, bħala parti mir-riformi, materji li għandhom x'jaqsmu mal-kera jitneħħew mill-ġurisdizzjoni tal-qrati u titwaqqaf entità amministrattiva waħda li jkollha ġurisdizzjoni sija fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun żgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikkmanda li din ir-responsabbiltà għandha taqa' fuq Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-gdid…….

Rakkomandazzjoni 33

Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat.

5. Fil-fehma ta' din il-Qorti il-kliem: "….. il-Bord ghandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani….", jinkludu l-każ in eżami. Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti qegħdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviż tal-fond mill-intimata, il-kiri nħall. Da parti tagħha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li:-

l-intimata qed tokkupa u żżomm il-fond 102 ġja 28, Triq Santa Katerina, Birżebbuġia mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi"; però hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bżonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiċċatx minħabba li r-rikorrenti jsostnu li minħabba li l-intimata xtrat nofs indiviż tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviż tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Sahansitra, l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali".

Kliem li fil-fehma tal-Qorti jkompli jikkonferma kemm hi wiesgħa l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ppropona dik il-liġi. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eċċezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-

Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva. Saħansitra kienu biss dawk il-kawżi li kienu diġà pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta din il-liġi, qal li bid-dħul fis-seħħ tal-Att:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfethu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66)."

Dan apparti l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li l-Bord għandu kompetenza esklussiva li jisma' u jiddeċiedi "…. Kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali…..".

Illi minn din il-ġurisprudenza, jirriżulta li l-Bord għandu kompetenza biex ikompli jisma' u jiddeċiedi dwar il-proċeduri odjerni. L-intimat qiegħed isostni li ġialadarba l-intimat illum ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, ir-rikorrenti ma jistgħux isejsu l-azzjoni tagħhom u jitolbu li jiġu applikati fil-konfront tagħhom l-provvedimenti ta' dik l-istess ligi. Din il-kawża saret biex jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-kirja tal-fond in kwistjoni ai termini *tal-Kap 69 u sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu ġialadarba l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq din il-kirja. Il-kawża oriġinarjament saret b'talba li din il-kawża tinstema' bid-dispensa tas-smigħ* ai termini *tal-artikolu 16A tal-Kap 69 iżda dan il-Bord ma kienx laqa' tali talba.*

Abbażi tal-ġurisprudenza surriferita, dan il-Bord iqis li għandu l-kompetenza li jisma' dan il-każ. Mhux kontestat li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti jew tal-anqas l-awturi fit-titolu tagħhom. Din l-azzjoni odjerna hija waħda kontemplata fil-proviso tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16, billi l-iskop primarju tat-talba tar-rikorrent huwa l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond lilu mikri, u dan in vista li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Dan ċertament jaqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord. Ir-rikorrenti kien jinħtieġ li jipproċedu bi proceduri ad hoc *quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Ir-rikorrenti ma sejjsux din l-azzjoni odjerna fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 li jirrelataw mat-tiġdid tal-kirja. Fis-sentenza mogħtija minnha, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iddeċidiet li l-intimat ma setax jistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 sabiex titkompla tiġġedded il-kirja. Ir-referenza kienet għal dak li fil-Kap 69, għandu x'jaqsam ma' kontinwazzjoni ta' tiġdid ta' kera. Għaldaqstnat, dan il-Bord iqis li l-argument imressaq mill-intimat huwa infondat u bla bażi, stante li (i) r-rikorrenti qed jipproċedi b'talba għal*

żgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii) r-rikorrenti mhumiex qed jinvokaw xi artikolu mill-Kap 69 sabiex b'xi mod, jitolbu xi tiġdid tal-kirja, anzi addirittura qed jitolbu l-oppost, stante li qed isostnu li l-kirja giet terminata ex lege ai termini *tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u (iii) r-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża stante li fis-sentenzi sal-lum mogħtija f'sede Kostituzzjonali, qed jaddottaw sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri* ad hoc *quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat, ġialadarba mhumiex huma nfushom jgħaddu biex jordnaw l-iżgumbrament bħala rimedju.*

Għaldaqstant, din l-ewwel eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidra wkoll

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat argumenta li l-provvedimenti tal-artikolu 16(A)(1)(b) tal-Kap 69 tal-Liġjiet ta' Malta, japplikaw biss in kwantu tirriżulta waħda mill-eventwalitajiet jew ċirkostanzi kontemplati u riżultanti minn Artikolu 9 tal-istess Ordinanza, illi ebda waħda minn tali ċirkostanza hemm speċifikata, ma qiegħdha tiġi invokata, u lanqas ma hija applikabbi għall-każ odjern.

Il-Bord iqis li kif ġià ġie spjegat iktar 'il fuq, huwa dan il-Bord li għandu kompetenza jisma' talbiet ta' din l-ispeċie li għandu quddiemu. Dan l-argument, fis-sens li r-rikorrenti ma hux qed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq xi kawżali fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien tqajjem fil-kawża, Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado, deċiża mill-Bord tal-Kera fl-24 ta' Settembru 2018, u mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fil-25 ta' Frar 2019. F'dik il-kawża, il-Bord tal-Kera kienet caħdet l-ewwel eċċezzjoni mressqa, fejn ġiet eċċepita l-inkompetenza ta' dan il-Bord ratione materia*, in kwantu jidher li r-rikorrenti qiegħed jibbaża dina l-azzjoni fuq nuqqas ta' titolu ta' lokazzjoni tal-esponenti, u mhux fuq xi kawżali fl-Artikolu 3 jew 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma l-unici kawżali li jistgħu jiġu applikati minn dan il-Bord għal ripreża ta' pussess mis-sid. Il-Bord iqis li għalkemm din l-eċċezzjoni li għandu quddiemu, mhiex identika għal dik li kien hemm fil-każ, Galea vs Ganado, huwa dan il-Bord li għandu semmai, jisma' kazijiet li jirrigwardaw dawn iċ-ċirkostanzi li jittrattaw fondi urbani. In oltre, l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie nvokat mir-rikorrenti, peress li huma talbu li din il-kawża tinstema' bil-proċedura sommarja speċjali. Madanakollu, din it-talba ma ġietx milqugħa minn dan il-Bord, u għalhekk, il-kawża kompliet tinstema' bis-solita proċedura, u mhux* ai termini *tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, din l-eċċezzjoni tfalli wkoll minn dak il-lant.*

Ikkunsidra wkoll:

Fit-tielet eċċezzjoni, l-intimat sostna li l-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ma kkwalifikatx liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 li qed tagħmel referenza ghalihom. Għalhekk id-dikjarazzjoni li saret mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u ċioè li l-intimat Vella ma jistax jibqa' in okkupazzjoni, għax it-titolu ta' kirja tiegħu ġie terminat ex lege*, hija dikjarazzjoni żbaljata tant li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fid-deċiżjoni tagħha ddikjarat li huwa kompitu ta' Qorti ta' ġurisdizzjoni ċivili li tgħid jekk l-intimat għandux titolu biex iżommu l-fond.*

Dwar din l-eċċezzjoni, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Diċembru 2020. Il-Bord spjega li fil-premessi u fit-tieni talba, ġie sostnut mir-rikorrenti, li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Kositutuzzjoni ta' Malta (li mhux applikabbli billi f'dak il-każ ma nstabx li kien hemm vjolazzjoni ta' xi jedd imħares mill-Kostituzzjoni) u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-ligi. Il-Bord spjega li ma jqisx li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett* ex lege*, u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, iżda sal-lum, mis-sentenzi mogħtija f'sede kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottata hija li jkun jehtieg li jkun hemm proċeduri* ad hoc *quddiem dan il-Bord, biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Intqal mill-Bord li altrimenti, li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-iżgumbrament kien ikun wieħed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet tagħti. Il-Bord kompla jgħid li mkien fis-sentenza ma jingħad li l-kirja kienet qiegħda tiġi terminata, iżda naturalment, l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, imbagħad twassal għal tali dikjarazzjoni u għall-eventwali żgumbrament.*

Il-Bord kompla jagħmilha ċara li in linea ma' dak deċiż fis-sentenza, fl-ismijiet, Francis Debono et vs Peter Leonard Nind, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fid-19 ta' Ottubru 2007, li l-fatt li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-kirja għandha tiġi terminata, m'għandhiex tkun ta' ostakolu għat-talbiet tar-rikorrenti. Infatti f'dik is-sentenza, il-Qorti rreferiet għal sensiela ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, li jgħidu li talba għal kundanna, tista' timxi waħedha, meta jkun ċar li fiha ikun impliċitu, talba għal dikjarazzjoni ta' responsabilità. Infatti wara li kkwota diversi sentenzi, l-Qorti kkonkludiet hekk:

"Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma' din il-linja ta' deċiżjonijiet u tqis li talba għax-xoljiment tal-kirja, hija mitluba mill-atturi (meta, fil-formula, jingħad li "hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji") u, f'kull każ, hija nsista u involuta fit-talbiet

l-oħra tal-atturi. Kwindi, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti qed tiġi miċħuda."

Il-Bord jagħmel tiegħu dak li ġie rilevat minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, filwaqt li jirrileva wkoll li fil-bidu tat-talbiet tagħhom, intqal espressament il-kliem "prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna".

Ikkunsidra wkoll li

Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat sostna li t-tiġdid tal-lokazzjoni a favur tiegħu, qed issir b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16, b'mod partikolari kif riżultanti mis-subinċiż (i) tal-proviso ta' dan l-istess Artikolu. Ġie argumentat li tali provvediment tal-liġi, ma ġiex milqut bil-pronunzjament tal-Onorabbli Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), li fid-deċiżjoni tagħha, illimitat il-pronunzjament tagħha għall-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Imbagħad fil-ħames eċċezzjoni, intqal li l-intimat ġie rikonoxxut mir-rikorrenti fl-inkwilinat tal-fond, peress li ġiet aċċettata mingħandu personalment, il-ħlas tal-kera, u għalhekk għandu japplika l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-isfond ta' dawn l-eċċezzjonijiet, il-Bord jerġa' mill-ġdid jagħmel referenza għal kawża kostituzzjonali li saret. Dik il-kawża ma saritx biss kontra l-Avukat Ġenerali (illum l-Avukat tal-Istat), u għal kull interess li jista' jkollu Brian Meli, (li llum f'din il-kawża huwa wieħed mir-rikorrenti). Dik il-kawża saret ukoll kontra l-intimat odjern David Vella. Fil-premessi ta' dik il-kawża, ġie premess li wara l-mewt tal-ġenituri tal-intimat David Vella, l-intimat David Vella jippretendi li ai termini *tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja ddevolviet fuq ismu (premessa li hija identika għat-tieni premessa magħmula fir-rikors promotur odjern). Fil-premessi, kompla jingħad li l-fond gie awmentat* (sic!) *għal €203, b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ, u li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, huwa ferm akbar minn dak stabbilit, u għalhekk, il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, mhumiex ġusti, u huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat, David Vella, kien irrisponda li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jagħtuh protezzjoni fit-tgawdija tal-inkwilinat tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas ta' kera mingħandu u mingħand il-ġenituri tiegħu, bl-aħħar ħlas ta' kera lir-rikorrenti jiġi mwettaq f'Diċembru 2018.*

Il-Bord iqis ulti li jikkwota partijiet rilevanti għal din il-vertenza mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema kawża hija allegata ma' din il-kawża. Intqal:

"Dan il-fond huwa illum okkupat mill-intimat David Vella b'titolu ta' kera peress li kien jgħix ma' ommu u missieru, l-inkwilini oriġinali. Is-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 69……Skont il-Kap 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura l-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 69…..Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16…….Ir-rikorrenti jilmentaw li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu l-kirja kontra r-rieda tagħhom...

…Il-Qorti tqis illi mill-atti huwa ċar illi r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mid-disposizzjonijiet li jzommuhom milli jitterminaw il-kirja jew jitolbu kera ogħla….Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi….

….Il-Provvedimenti tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 jipprotegu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-kera attwali tal-fond tant hija baxxa, li dak li suppost qegħdin idaħħluh f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed idaħluħ f'sena.

Il-kera għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 69. Peress illi l-kirja tal-intimat hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimat jista' jikseb fis-suq ħieles.

Għal dik li hija kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu! Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tliet snin, din iż-żieda mihjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in

kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kinux vinkolati bil-Kap. 69, tgħarrqet aktar….

… Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit. Fil-fatt, skont ir-rikorrenti, l-kirja ilha tipperdura għal aktar minn sebgħin sena. Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu jdejh marbuta b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss, f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti huwa materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid….

…. Huwa veru li l-kirja kienet ġiet aċċettata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, imma wieħed irid iżomm f'moħħu li s-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Meta r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom bdew jaċċettaw il-kera fis-sittinijiet, ma setgħu qatt jobsru li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond, u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura aktar minn ħamsin sena wara, u dan meta l-problema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

L-awturi tar-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex biex jikru, kienu marbuta bil-liġijiet viġenti, u ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara…..

…..L-intimat Vella jgħid illi l-kirja ser tieqaf miegħu. Dan l-argument mhuwiex tajjeb għaliex (a) diġà r-rikorrenti ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin, ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm meta jiġi nieqes l-intimat. Dan iwassal lill-Qorti biex tiddikjara illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea….

… Ir-rikorrenti talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimat. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament, għax huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimat għandux titolu biex iżommu l-fond.

Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimat Vella li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tiegħu, din il-kwistjoni tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. Jekk l-intimat għandux fejn imur joqgħod, hija irrilevanti għall-vertenza odjerna: u ċioè biex jiġi deċiż jekk l-artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement, biex jingħata rimedju lilhom.

Dwar l-effett li jibqghalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-sub-artikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimat sabiex ikompli jokkupa l-fond de quo."

Dan il-Bord iqis li għalkemm huwa minnu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ma ppronunzjatx ruħha fuq l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kawża saret kontra l-istess intimat li għandu quddiemu l-Bord. Fil-proċeduri kostituzzjonali, il-Prim'Awla osservat li l-fond huwa okkupat mill-intimat

Vella b'titolu ta' kera, u li s-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-argument tal-intimat imressaq bir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tiegħu, jista' jkun li kien ikollu xi tip ta' rilevanza li kieku l-proċedura kostituzzjonali kienet saret kontra l-inkwilini oriġinali, u ċioè kontra l-ġenituri ta' David Vella, u għalhekk, ma kinitx tkun għadha qamet il-kwistjoni dwar l-applikazzjoni ommeno, tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u x'jikkostitwixxi inkwilin ta' fond residenzjali. Il-Prim' Awla, meta ddeċidiet li l-intimat David Vella m'għadux jista' jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fissret li proprju l-intimat David Vella huwa l-inkwilin attwali, u li ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija liġijiet sabiex ikompli jġedded il-kirja u jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni, u ċioè 14, Triq San Girgor, Sliema, u dana stante li tali liġijiet qegħdin jiġu ddikjarati leżivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Il-fatt li ma ssemmiex l-Artikolu 1531F tal-Kap 16, mhuwiex ta' vantaġġ għall-intimat, hekk kif qed jittenta jagħmel permezz tar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet imressqa minnu, u dana stante li fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), ġie espressament deċiż li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. L-Artikolu 1531F tal-Kap 16 ma jistax jiġi kkunsidrat in vacuo*, fis-sens li dan semmai, għandu jinqara mal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. In fatti, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, is-suċċessjoni tal-kirjiet ta' fondi urbani soġġetti għad-dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin fit-termini tal-Art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), wara l-mewt tal-inkwilin, hija regolata bl-Art. 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili. Quindi, anke li kieku, għall-grazzja tal-argument* ***biss****, dan il-Bord kellu jeżamina ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ fid-dawl tal-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u li jirriżulta li l-intimat jaqa' taħt id-definizzjoni ta' inkwilin ta' fond residenzjali, xorta waħda jibqa' l-fatt li skont is-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), l-istess intimat David Vella, ma jistax jistrieħ fuq il-protezzjoni taħt il-Kap 69, sabiex tkompli tiġġedded il-kirja, b'mod partikolari ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 69. In fatti, jerġa' jiġi ribadit li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iddeċidiet li l-fatt li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa, iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anke llikwidat ammont bħala kumpens għal danni sofferti.*

Għaldaqstant, l-intimat ma għandhux raġun fir-rigward tar-raba' u tal-ħames eċċezzjoni tiegħu.

Ikkunsidra wkoll li:

Dwar it-talbiet tar-rikorrenti, kif qal dan il-Bord hekk kif diversament kompost, fis-sentenza, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina et, fit-2 ta' Diċembru 2020, id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kontenuta fid-deċide, ma tistax tittieħed u titqies in vacuo *f'dawn iċ-ċirkostanzi. Il-Bord hu tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġi miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet socjali li kellhom jintlahqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat David Vella għandu jiġi ordnat biex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru, 14, Triq San Girgor, Sliema, Malta.*

Il-Bord iqis li meta il-Prim' Awla kkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond in kwistjoni lill-intimat, jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja, sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bħala inkwilin. Jekk il-Bord jiddeċiedi mod ieħor, ikun dan l-istess Bord li qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Il-Bord sejjer għalhekk jilqa' in parte*, it-tieni talba tar-rikorrenti, peress li l-kirja, kif ġià ġie spjegat iktar 'il fuq, ma ġietx reża nulla u bla effett* ex lege*, iżda huma l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, li jwasslu għal tali dikjarazzjoni li ser tingħata minn dan il-Bord, u għall-eventwali żgumbrament.*

Fl-aħħarnett, fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll, dikjarazzjoni li kull ġurnata in okkupazzjoni, qed tikkawża danni lir-rikorrenti. Abbażi ta' dak deċiż, il-Bord se jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' din il-parti tat-talba, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-18 ta' Frar, 2021 fejn talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' l-appell tiegħu, u dan filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-appellati bl-ispejjeż kontrihom. Jgħid li l-aggravji tiegħu huma s-segwenti: (a) Il-Bord ma setax japplika d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kontrih, iżda japplikaha għall-benefiċċju

tal-appellati; (b) il-Bord kien dovut jinvestiga u jistħarreġ it-titolu tiegħu; (ċ) it-terminu ta' żgumbrament kien qasir wisq.

7. L-appellati wieġbu fit-23 ta' Marzu, 2021 fejn issottomettew li l-appell interpost huwa infondat fid-dritt u għandu jiġi miċħud, filwaqt li sostnew li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk għandha tiġi konfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

9. L-appellant jispjega li l-ewwel aggravju tiegħu jittratta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord iddikjara li l-azzjoni odjerna hija dik kontemplata fil-*proviso* tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Dan filwaqt li fir-rikors promotur l-appellati speċifikament indikaw u invokaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. Jissottometti li dan l-aggravju tiegħu jorbot mal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati minnu, inkwantu huwa qed jikkontendi li minkejja l-pronunzjament tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, kemm fil-proċeduri li saru kontrih mis-sidien kif ukoll f'diversi sentenzi oħra tagħha, il-Kap. 69 kien għadu *in vigore* u l-appellati kienu saħansitra intavolaw l-azzjoni odjerna taħt id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi. Għalhekk l-appellant jikkontendi li huwa konfliġġenti u inġust li filwaqt li huma kienu qegħdin jinvokaw dik il-liġi, ġie dikjarat li *"...ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 sabiex ikompli jgedded il-kirja".* Għalhekk il-Bord

kien mar oltre s-setgħa tiegħu meta ddikjara li l-kawża odjerna kienet saret korrettement mill-appellati, iżda fl-istess ħin iddikjara li l-azzjoni setgħet issir iżda taħt il-provvedimenti tal-proviso għall-artikolu 1525 tal-Kap. 16. L-appellant jinsisti li l-Bord ma setax jagħżel li ma japplikax il-liġi għall-benefiċċju tiegħu, iżda mbagħad japplikaha għall-benefiċċju tal-appellati u saħansitra jiġġustifika l-azzjoni tagħhom kif proposta abbażi ta' provvediment ieħor u differenti tal-liġi, għaliex b'dan kien ser ikun hu li ser isofri diskriminazzjoni u inġustizzja. Dwar it-tieni aggravju, l-appellant isostni li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kienet stiednet lill-Bord sabiex jinvestiga u jistħarreġ it-titolu tiegħu, iżda dan m'għamlux u saħansitra ddikjara biss mingħajr ma mar oltre li *"...l-Prim'Awla ...fissret li proprju l-intimat David Vella huwa l-inkwilin attwali..."*. It-tielet aggravju tal-appellant jirrigwarda t-terminu prefiss mill-Bord li fih huwa għandu jiżgombra mill-fond, liema terminu qed isostni li huwa wieħed qasir wisq.

10. L-appellati filwaqt li jagħmlu riferiment għal dak li jipprovdu għalih l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u jiċċitaw ukoll silta mis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Estelle Azzopardi et *vs.* Mikelina Said et**, isostnu li ma kienx loġiku li l-appellant minkejja d-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), ikompli jgawdi l-kirja tal-fond. Jirrilevaw li bis-saħħa ta' dik is-sentenza r-rilokazzjoni m'għadhiex aktar viġenti u ma kien hemm xejn li seta' baqa' jżomm fis-seħħ ir-relazzjoni ġuridika tagħhom miegħu. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellant, l-appellati jissottomettu li l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 ma kienx applikabbli llum, stante li ma kienx għad hemm kirja viġenti ladarba din ġiet itterminata permezz tas-sentenza tal-Qorti Ċivili,

Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) suċitata. B'hekk stante li l-kirja ma kinitx għadha teżisti, l-appellant ma setax jippretendi li huwa jgawdi l-protezzjoni taħt liġi nulla u li kienet ġiet dikjarata mingħajr effett. Dwar l-aħħar aggravju tiegħu, l-appellati jinsistu li t-terminu huwa wieħed perentorju li m'għandux jiġi estiż. Jissottomettu li huma ilhom jistennew sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom sa mill-1964, meta l-ġenituri tal-appellant daħlu fil-fond u minkejja diversi interpellazzjonijiet, huma baqgħu jirrisjedu hemmhekk.

11. Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-ewwel aggravju tal-appellant. Mill-ewwel jidher ċar li l-appellati sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u dan jidher kemm mill-premessi tar-rikors promotur, kif ukoll mit-talbiet tagħhom lill-Bord. Mir-risposta li intavola l-appellant, jirriżulta li huwa stess għaraf li l-appellati ressqu l-azzjoni tagħhom *ai termini* ta' dik il-liġi, għaliex permezz tal-ewwel eċċezzjoni huwa saħansitra qal li l-Bord ma setax jgħaddi sabiex ma japplikax din il-liġi fid-dawl ta' dak deċiż mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) għall-benefiċċju tal-intimat, iżda japplikaha għall-benefiċċju tal-appellati.

12. Il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha ddeċidiet kif ġej:

> *"1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, li qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-intimat David Vella tal-fond mertu tal-kawża, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, tiddikjara li l-intimat ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikompli jġedded il-kirja".*

13. Il-Bord filwaqt li għaraf li huwa kellu ġurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddeċiedi l-vertenza odjerna għaliex kienet waħda kkontemplata mill-*proviso* tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16, iżda għaraf ukoll li l-appellati ma kinux sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li għandhom x'jaqsmu mat-tiġdid tal-kirja, filwaqt li għamel riferiment għal dak li ddeċidiet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla kif fuq ċitat, iżda għamel ċar li *"Ir-referenza kienet għal dak li fil-Kap 69, għandu x'jaqsam ma' kontinwazzjoni ta' tiġdid ta' kera"*. Minn hemm il-Bord għadda sabiex iddikjara li l-argument tal-appellant kien wieħed infondat u rrileva s-segwenti konsiderazzjonijiet in sostenn tal-konklużjoni tiegħu:

> *"...(i) r-rikorrenti qed jipproċedi b'talba għal żgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii) r-rikorrenti mhumiex qed jinvokaw xi artikolu mill-Kap 69 sabiex b'xi mod, jitolbu xi tiġdid tal-kirja, anzi addirittura qed jitolbu l-oppost, stante li qed isostnu li l-kirja ġiet terminata* ex lege ai termini *tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u (iii) r-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża stante li fis-sentenzi sal-lum mogħtija f'sede Kostituzzjonali, qed jaddottaw sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri* ad hoc *quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat, ġialadarba mhumiex huma nfushom jgħaddu biex jordnaw l-iżgumbrament bħala rimedju."*

14. Għalhekk huwa ċar li l-Bord bl-ebda mod ma kien qed jagħraf li l-kawża odjerna kienet qiegħda tiġi msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda korrettement għaraf li kienet saret konsegwenza ta' dak li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat fis-sentenza tagħha. L-appellant għalhekk hawnhekk m'għandux raġun jargumenta li *"...r-rikorrenti ppronponew u ressqu l-azzjoni odjerna taħt id-disposizzjonijiet ta' dik il-Liġi",* u b'hekk ma jista' jirriżulta l-ebda konflitt jew inġustizzja kif allegat minnu fejn jargumenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jistgħux jiġu applikati favur l-

appellati, filwaqt li huwa ma jistax jieħu vantaġġ minnhom ukoll. Dan jgħodd ukoll għas-sottomissjonijiet li l-appellant jagħmel fl-aħħar paragrafu tiegħu fejn jittratta t-tieni aggravju.

15. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellant, fejn dan qed isostni li fuq stedina tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), il-Bord kien tenut jinvestiga t-titolu tiegħu, din il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll il-Bord għaraf tajjeb li dan ma kienx hemm bżonn li jsir, għaliex il-pern tal-vertenza kollha kienet proprju l-fatt li l-appellant kien qed jistrieħ fuq il-protezzjoni li kienu jagħtuh id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex ikompli jġedded il-kirja tiegħu, u hawn il-Qorti żżid tgħid indipendentement mill-kwistjoni ta' kif huwa kien akkwista t-titolu tiegħu ta' lokazzjoni. Fl-aħħar konsiderazzjoni tiegħu fejn jittratta r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-appellant, jagħti fis-suċċint il-pożizzjoni korretta li kellha tiġi meqjusa fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li wara kollox m'għamlet l-ebda stedina, iżda ippronunzjat biss ruħha fuq dak li tirrikjedi l-liġi fejn jirriżultaw kwistjonijiet ta' titolu:

> *"In fatti, jerġa' jiġi ribadit li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iddeċidiet li <u>l-fatt li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa</u>, iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anke llikwidat ammont bħala kumpens għal danni sofferti" (*enfażi ta' din il-Qorti)

16. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tal-appellant, fejn qed isostni li t-terminu prefiss mill-Bord sabiex huwa jiżgombra mill-fond, din il-Qorti tikkonsidra li terminu ta' tletin jum seta' jitqies bħala wieħed qasir li kieku l-appellant mingħajr l-ebda ħjiel ta' dak li kellhom f'moħħhom l-appellati, sab ruħu ħabta u sabta rinfaċċjat b'dan it-terminu. Imma l-Qorti tqis li l-appellati

kienu ressqu t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tiegħu quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, hekk kif intavolaw il-proċeduri kostituzzjonali fil-konfront tiegħu fis-sena 2018, u fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti tal-qrati kostituzzjonali, huwa kien jaf sew li wisq probabbli dawk il-proċeduri kienu ser iwasslu eventwalment għal pożizzjoni prekarja tiegħu bħala inkwilin tal-fond. B'hekk huwa ma setax ġie sorpriż bis-sentenza appellata u kien tenut jagħmel l-arranġamenti minnufih sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva. Għal din ir-raġuni, il-Qorti ma ssibx li għandha ttawwal it-terminu prefiss mill-Bord.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' t-talbiet tal-appellati u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u ta' dawk tal-appell odjern huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur