MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-6 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 87/2021 LM

L-Avukat Umberto Borg Cardona (K.I. Nru. 153888M)
('l-appellat')

vs.

Grace Farrugia (K.I. 244549M)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Grace Farrugia (K.I. 244549M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-24 ta' Ġunju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda billi laqa' t-talba tar-rikorrent **l-Avukat Umberto Borg Cardona (K.I. Nru. 153888M)** [minn issa 'l

quddiem 'l-appellat'] u kkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fatti

2. Fir-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru uffiċjali tnejn u tmenin (82), Triq il-Kbira, San Ġiljan [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] , liema fond ġie akkwistat mir-rikorrent b'kuntratt ta' kompravendita tal-5 ta' Jannar, 2017 fl-atti tan-Nutar Alexandra Vella. Spjega li dan il-fond ġie derekwiżizzjonat fid-29 ta' Settembru, 2006, u l-intimata kienet tħallas kera fl-ammont ta' €100 kull sitt xhur, jew €200 fis-sena lill-predeċessur fit-titolu tiegħu. Ir-rikorrent qal li l-intimata għamlet żmien tippretendi li għandha jedd tibqa' ġġedded din il-kirja, minkejja li wara li akkwista dan il-fond, kien talabha tiżgombra minnu u anki rrifjuta li jaċċetta l-kera mingħandha. Fil-fatt l-intimata għażlet li tiddepożita l-kera dovuta minnha taħt l-awtorità tal-Qorti. Ir-rikorrent qal li permezz ta' sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (rikors numru 195/2019), il-Qorti sabet li mhemmx kirja favur l-intimata li tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta ma jgħoddux għall-kirja in kwistjoni. Ir-rikorrent qal li għalhekk l-intimata ma tgawdix minn titolu ta' kirja li tiġġedded *ai termini* tal-Kap. 69, u li minn dan isegwi li l-intimata qiegħda tokkupa dan il-fond mingħajr titolu. Ir-rikorrent qal li huwa talab lill-intimata tiżgombra mill-fond anki permezz ta' ittra uffiċjali, iżda hija baqgħet inadempjenti.

Mertu

3. Ir-rikorrent sostna li l-intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talbiet tiegħu, u għalhekk talab lill-Bord jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, filwaqt li talab lill-Bord jiffissa żmien qasir u perentorju sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond.

4. L-intimata ppreżentat nota, li permezz tagħha infurmat lill-Bord li hija għandha difiża x'tagħti għat-talbiet tar-rikorrent. L-intimata għamlet riferiment għall-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà mir-rikorrent, fejn hemm dikjarat li l-fond kien qiegħed jinbiegħ lilu kif mikri lilha bil-kera ta' mitejn Euro (€200) fis-sena, u fejn ġie stipulat ukoll li l-bejjiegħa ma kinux qegħdin jiggarantixxu l-pussess battal/vakanti ta' din il-proprjetà. L-intimata qalet li dan ifisser li r-rikorrent kien jaf li l-fond in kwistjoni kien suġġett għad-dritt ta' lokazzjoni favur tagħha, kif ukoll li fl-ebda punt ma ntqal li m'hemm l-ebda titolu ta' kirja favur tagħha. Qalet li tul is-snin hija dejjem ħallset il-kera li ġiet aċċettata, u l-fatt li r-rikorrent xtara proprjetà suġġett għall-kirja kif dikjarat fil-kuntratt, ifisser li huwa akwijexxa għall-istat ta' dritt li sab, u daħal fiż-żarbun tal-aventi kawża tiegħu b'tali mod li jista' jintqal li llum huwa sid il-kera.

4. Ir-rikorrent fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa kien akkwista l-fond, permezz ta' kuntratt ta' kompravendita tal-5 ta' Jannar, 2017, fl-atti tan-Nutar Alexandra Vella, u meta huwa akkwista dan il-fond, l-intimata Grace Farrugia kienet tħallas il-kera lis-sidien preċedenti tal-fond. Ir-rikorrent qal li l-intimata kienet tħallas kera fl-ammont ta' €200 fis-sena. Spjega li l-fond kien ġie derekwiżizzjonat fid-29 ta' Settembru, 2006, u wara li xtara l-fond huwa ried

jieħu pussess tiegħu sabiex jirranġah għall-bżonnijiet tiegħu, iżda l-intimata baqgħet tinsisti li hija għandha dritt tibqa' ġġedded il-kera, u ma riditx tivvaka l-fond jew tasal f'xi forma ta' ftehim mas-sid. Qal li meta ra din l-attitudni, huwa beda jirrifjuta l-ħlas tal-kera, filwaqt li l-intimata bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Ir-rikorrent qal li huwa fetaħ kawża kostituzzjonali (rikors numru 195/2019) fl-ismijiet **L-Avukat Umberto Borg Cardona *vs.* L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia**, u l-Qorti sabet li m'hemmx kirja favur l-intimata li tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, filwaqt li laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jgħoddux għall-kirja favur l-intimata. Ir-rikorrent qal li għalhekk, skont din is-sentenza, l-intimata ma tgawdix minn protezzjoni fil-kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69. Ir-rikorrent qal li dan l-istat ta' fatt kien ammess ukoll mill-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, u għalhekk l-intimata stess ammettiet li hija m'għandha l-ebda dritt iġġedded il-lokazzjoni ta' dan il-fond kontra l-volontà tas-sid, kif ukoll li fil-preżent hija qiegħda tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, minkejja li hija kienet intalbet inkluż permezz ta' ittra uffiċjali, tiżgombra mill-fond ftit wara li ġie akkwistat mir-rikorrent. Ir-rikorrent qal ukoll li t-talbiet tiegħu għandhom jiġu deċiżi bil-proċedura sommarja speċjali għaliex fil-fehma tiegħu r-rikorrenti m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talbiet tiegħu.

6. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond, flimkien ma' kopja ta' ittra maħruġa mill-Awtorità tad-Djar li tikkonferma li l-fond in kwistjoni kien ġie derekwiżizzjonat fid-29 ta' Settembru, 2006. Ġiet esebita wkoll kopja ta' irċevuta tal-ħlas tal-kera maħruġa favur l-intimata mis-sidien preċedenti tal-fond, flimkien ma' kopja taċ-ċedola ta' depożitu tal-kera. Ir-

rikorrent ippreżenta wkoll kopja tan-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimata fil-proċeduri separati li saru bejn il-partijiet, fejn l-intimata qalet li hija kienet qiegħda tagħmel tagħha s-sottomissjonijiet kollha li saru mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, fejn dan qal li l-intimata daħlet tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni (numru 12173). L-Avukat tal-Istat żied jgħid li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għal persuni li jgħixu f'fond rekwiżizzjonat, u għalhekk l-intimata m'għandhiex titqies li hija protetta fil-kirja in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat irrikonoxxa li l-intimata kienet tħallas il-kera lis-sidien tal-proprjetà u mhux lis-Segretarju tad-Djar, iżda li dan il-fatt xorta waħda ma jfissirx li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69. L-Avukat tal-Istat spjega wkoll li ladarba wara t-tneħħija tal-ordni ta' rekwiżizzjoni fid-29 ta' Settembru, 2006, l-intimata baqgħet tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, wara li daħlet f'relazzjoni lokatizja mas-sidien tal-fond ta' dak iż-żmien, dik il-kirja għandha titqies li saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk ma tistax titqies li hija regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 u/jew bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

7. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet '**L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona *vs.* l-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia**', fejn il-Qorti ddeċidiet li sad-data meta l-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat, jiġifieri sad-29 ta' Settembru, 2006, ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-intimata. Ir-relazzjoni ġuridika tal-intimata sa dak iż-żmien kienet mal-Awtorità tad-Djar, u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u mhux bid-

disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti ddeċidiet li lanqas l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma jgħodd għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni, għaliex ma jirriżultax li l-intimata kellha ftehim ta' kera qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Is-Sentenza Appellata

8. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Ġunju, 2021, il-Bord iddeċieda li l-kawża għandha tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ, laqa' t-talbiet tar-rikorrent, u ddeċieda li l-intimata għandha tiżgombra mill-fond fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-fond mertu tal-proċeduri odjerni permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Jannar, 2017. Dak iż-żmien l-intimata kienet tirrisjedi f'dan il-fond diġà.

Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien rekwiżizzjonat u l-fond kien ġie allokat lilha mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali. Biss però l-fond kien ġie derekwiżizzjonat f'Settembru 2006.

Illi r-rikorrent ippreżenta proċeduri fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kontra l-Avukat tal-Istat u l-intimata fejn invoka leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għar-raġunijiet indikati fir-rikors preżentat minnu. In suċċint, il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Novembru, 2020 iddeċidiet li sakemm il-fond kien rekwiżizzjonat u ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia u li ma kinux applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u lanqas l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

Din is-sentenza ma ġietx appellata, ir-rikorrent beda jinterpella lill-intimata biex tiżgombra mid-dar billi sostna li l-kirja tagħha ma kinitx waħda protetta. Billi l-intimata ma żgumbratx, huwa pproċeda b'dawn il-proċeduri.

Fis-seduta tallum l-intimata talbet li tingħata d-dritt tippreżenta risposta ġuramentata.

Illi l-Bord sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar it-talba tal-intimata sabiex tingħata dritt tippreżenta risposta ġuramentata billi ssostni li għandha eċċezzjonijiet validi x'tagħti.

Il-Bord ra wkoll in-nota tal-intimata preżentata seduta stante.

Il-Bord hu tal-fehma li l-intimata ma rnexxilhiex tipprova fuq bażi prima facie li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Il-fatt li r-rikorrent xtara l-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni konsapevolment li kien mikri ma jfissirx li dan jipprekludih milli jippreżenta l-proċeduri odjerni u jressaq it-talba kif proposta;*
2. *Infatti r-rikorrent ma ppremettix li l-intimata qatt ma kellha titolu ta' kirja iżda li l-kirja mhix waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 u kwindi li huwa għandu dritt jitlob lill-inkwilina tiżgombra mill-fond;*
3. *Mill-atti jirriżulta li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha ddikjarat li l-kirja li kienet eżistenti ma kinitx waħda protetta ai termini tal-Kapitolu 69;*
4. *Jirriżulta li din is-sentenza għaddiet in ġudikat, billi ma sarx appell mill-istess sentenza;*
5. *Jirriżulta wkoll li l-intimata ġiet interpellata tiżgombra kemm-il darba mir-rikorrent bl-aħħar darba tkun permezz tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Marzu, 2021 u li ġiet debitament notifikata lilha iżda baqgħet ma żgumbratx.*

Għaldaqstant il-Bord ċaħad it-talba tal-intimata għall-preżentata ta' eċċezzjonijiet.

Għaldaqstant il-Bord għadda billi jiddeċiedi l-każ.

Ra li t-talbiet tar-rikorrenti huma mistħoqqa abbażi tal-provi prodotti u anki meħud in konsiderazzjoni l-punti riferuti minn dan il-Bord fil-paragrafi preċedenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi l-kawża billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjeż kif mitluba a karigu tal-intimata."

L-Appell

9. L-intimata ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata permezz ta' appell ippreżentat fit-13 ta' Lulju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni talba tar-rikorrent, fosthom l-ordni ta' żgumbrament mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll talbet lil din il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex ir-rikorrent jirregola ruħhu dwar il-mod kif jixtieq jipproċedi.

10. L-aggravju tal-appellanta huwa fis-sens li bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, u l-emendi li saru fil-Kap. 69, partikolarment l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tiegħu, il-liġi qiegħda tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista' jġarrab is-sid. Qalet li għalhekk il-liġi li daħlet fis-seħħ qabel is-sentenza tal-Bord, taf iġġib fix-xejn is-sentenzi tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), u qalet li bis-saħħa ta' dik id-disposizzjoni, f'każ li kirja ma tibqax effettiva minħabba sentenza tal-Qorti, is-sid ma jistax jipproċedi bl-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma qabel isegwi l-proċedura kontemplata f'dak l-artikolu tal-liġi.

Ir-Risposta tal-Appell

11. L-appellat wieġeb li d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord hija ġusta u timmerita konferma, filwaqt li wera l-fehma li l-appell tal-appellanta huwa wieħed fieragħ u vessatorju. Qal li preliminarjament irid jiġi osservat li l-appellanta ma talbitx

ir-revoka tas-sentenza appellata, iżda biss ir-riforma tal-parti tas-sentenza li laqgħet it-talba għall-iżgumbrament, b'talba ulterjuri lil din il-Qorti sabiex tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord. Qal li dan ifisser li ma sar ebda appell mid-deċiżjoni tal-Bord fejn ġie deċiż li l-appellanta m'għandhiex eċċezzjonijiet validi xi tressaq u li l-Bord għandu jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. Qal li dan ifisser illi din il-parti tas-sentenza appellata llum hija *res judicata,* bil-konklużjoni li ma jistgħu jinġabu ebda eċċezzjonijiet kontra t-talbiet tal-appellat. Qal li fiċ-ċirkostanzi kellu jkun ovvju li kellha tintalab ir-revoka u mhux ir-riforma tas-sentenza appellata, u li huwa ferm diffiċli li wieħed jifhem għal liema raġuni qiegħed jintalab li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord. L-appellat qal li l-aggravju tal-appellanta li l-lokazzjoni in kwistjoni għandha titqies li hija kirja protetta bis-saħħa tad-disposizzjonijiet fil-Kap. 69, huwa aggravju manifestement infondat għaliex is-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' sede kostituzzjonali sabet li m'hemmx kirja favur l-appellanta li tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-appellat qal li għandu jiġi dikjarat ukoll li l-appellanta nnifisha ddikjarat li l-okkupazzjoni tagħha tal-fond in kwistjoni mhijiex regolata bil-Kap. 69, u li m'hemmx kirja li tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li dan ġie ddikjarat minnha mhux biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha ppreżentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iżda anki fir-risposta tal-appell tagħha quddiem il-Qorti Kostituzzjonali. L-appellat qal li l-appellanta m'appellatx minn dik is-sentenza, li għaddiet in ġudikat wara li huwa ċeda l-appell tiegħu.

12. L-appellat jikkontendi li l-appellanta issa qiegħda taġixxi *in mala fede* meta qiegħda tipprova tibdel il-pożizzjoni tagħha u tgħid li l-kirja tagħha hija

protetta permezz tal-Kap. 69, wara li hija kienet ħadet pożizzjoni dijametrikament opposta quddiem il-Qorti sede kostituzzjonali. Qal li llum hemm ġudikat li jgħid li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma japplikawx għall-kirja odjerna. L-appellat qal ukoll li l-argument tal-appellanta dwar l-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 huwa ġuridikament irrilevanti u manifestement infondat. Qal li din il-liġi tippermetti żidiet fil-kera fil-każ ta' kirjiet protetti, iżda l-kirja in kwistjoni mhijiex waħda protetta, u din il-liġi bl-ebda mod ma tinċidi fuq l-ordni ta' żgumbrament mogħtija mill-Bord permezz tas-sentenza appellata.

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

13 . Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mil-Bord fis-sentenza appellata u s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat fit-tweġiba tiegħu.

L-aggravju waħdieni: [l-Att XXIV tal-2021]

14. L-appellanta talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-Bord, fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni talba tal-appellat, fosthom l-ordni ta' żgumbrament tagħha mill-fond, filwaqt li talbet li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord, u dan sabiex skont l-appellanta, l-appellat jagħraf jirregola ruħhu aħjar. L-appellanta qalet li l-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ tal-1 ta' Ġunju, 2021, u l-emendi introdotti għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jagħtu rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li l-appellat għad jista' jġarrab, u

għalhekk hija m'għandhiex tkun ordnata tiżgombra mill-fond qabel mal-Bord jikkonsidra il-pożizzjoni tagħha in vista tal-emendi li ddaħħlu fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

15. Il-Qorti tirrileva li l-pożizzjoni legali tal-appellanta diġà ġiet ikkristallizata bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn il-Qorti ddeċidiet li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma japplikawx għas-sitwazzjoni odjerna. Il-Qorti qalet ukoll li safejn il-fond kien ġie mikri lill-appellanta bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, ir-relazzjoni tal-appellanta kienet mas-Segretarju tad-Djar u mhux mas-sidien tal-fond, u dan sakemm inħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fid-29 ta' Settembru, 2006. Kien biss wara din id-data li l-appellanta bdiet relazzjoni ġuridika mas-sidien tal-fond bħala inkwilina, u għalhekk ma jistax jintqal li l-kirja odjerna tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, jew li din hija kirja protetta *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fil-fatt, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha ma tatx raġun lill-appellat li huwa qiegħed isofri ksur tal-jeddijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà, u dan ladarba nstab li l-appellanta ma tgawdix il-protezzjoni tal-liġi sabiex tibqa' tokkupa dan il-fond. Kien fl-isfond ta' din is-sentenza li l-Bord iddeċieda li din il-kawża għandha tiġi deċiża bil-proċedura sommarja, u sussegwentement iddeċieda li l-appellanta għandha tiġi żgumbrata mill-fond stante li hija qiegħda tokkupah mingħajr ebda titolu fil-liġi. Din is-sentenza essenzjalment tfisser ukoll li kwalsiasi rimedju offrut lis-sidien ta' fondi b'kirja protetta bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Hawn non si tratta ta' sitwazzjoni fejn għandu jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina sabiex jiġi stabbilit jekk il-kera għandhiex togħla, jew

jekk din il-kirja għandhiex tkun suġġetta għal kundizzjonijiet ġodda, għaliex diġà ġie deċiż li l-appellanta m'għandhiex titqies bħala inkwilina, iżda bħala persuna li qiegħda tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu.

16. Il-Qorti tirrileva li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 bl-ebda mod ma jinċidu fuq iċ-ċirkostanzi ta' din il-kawża. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellanta mhuwiex ġustifikat u tiċħdu, iżda tikkonsidra li t-terminu ta' xahrejn mogħti lill-appellanta mill-Bord huwa pjuttost wieħed qasir sabiex hija tagħmel arranġamenti oħra għar-residenza tagħha. Għalhekk din il-Qorti tqis li għandu jkun aktar xieraq, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-età tagħha u l-għajnuna li tista' tkun intitolata għaliha mingħand l-Awtorità tad-Djar, li l-appellanta tingħata terminu minflok ta' sitt (6) xhur.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu kif imfisser aktar 'il fuq f'din is-sentenza, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, għajr fejn il-Bord stabbilixxa terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament tagħha, liema terminu din il-Qorti qiegħda testendi għal sitt (6) xhur, li għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-proċeduri quddiem il-Bord, in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, għandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Tordna l-komunika ta' din is-sentenza liċ-Chairperson tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Mary Josephine Musu'
Deputat Reġistratur