



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 113/2020 LM

Henry Deguara Caruana Gatto (K.I. Nru. 531660M)
(‘l-appellat’)

vs.

Georgina Grima (K.I. Nru. 320638M)
(‘l-appellanta’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Georgina Grima (K.I. Nru. 320638M)**, [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellanta’], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ‘l quddiem ‘il-Bord’], tad-29 ta’ Lulju, 2021 [minn issa ‘l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda billi caħad l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent **Henry Deguara Caruana Gatto (K.I.**

Nru. 531660M) [minn issa 'l quddiem 'l-appellat']; laqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrent; u *ai termini* tal-artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta xolja l-kirja li kellha l-intimata fir-rigward tal-fond 59, Triq il-Lvant, Valletta [minn issa 'l quddiem 'il-fond']; ordnalha tivvaka mill-fond fi żmien sentejn mid-data tad-deċiżjoni; iffissa kumpens ta' €2,000 fix-xahar sat-30 ta' Ottubru, 2021 u kumpens ta' €4,375 fix-xahar għar-rimamenti perijodu mis-sentejn konċessi lill-intimata sabiex tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba tar-rikorrent; u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata safejn inkompatibbli ma' din id-deċiżjoni. L-intimata ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u interponiet dan l-appell minnha.

Fatti

2. Fir-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa s-sid tal-fond, bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru, 2016. Spjega li dan il-fond kien proprjetà parafernali ta' ommu Maria Theresa Deguara Caruana Gatto, u huwa wiret lil ommu flimkien ma' ħutu Paul u oħtu Maria Concetta, wara l-mewt tagħha fis-27 ta' April, 2014, li ħalliet il-proprjetà kollha tagħha b'mod ugwali bejn it-tliet aħwa. Ir-rikorrent spjega li l-intimata Georgina Grima tiġi l-mara ta' Philip Grima, li kien iffirma żewġ kuntratti ta' enfitewsi temporanja rigward dan il-fond mal-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, liema kuntratti saru t-tnejn fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona, wieħed fit-23 ta' Jannar, 1962 għal perijodu ta' sbatax-il sena, u l-ieħor fis-27 ta' April, 1979 għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena. Ir-rikorrent spjega li dan iċ-ċens għalaq fit-28 ta' Frar, 2000, u wara l-għeluq ta' dan iċ-ċens, it-titolu tal-intimati ġie

kkonvertit f'wieħed ta' kera skont il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrent spjega li Philip Grima miet fit-2 ta' Diċembru, 2015, u ċ-ċens temporanju dovut skont il-kuntratt tas-27 ta' April, 1979 huwa ta' LM150 fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Qal li l-kera preżenti hija ta' €734.59 u/jew somma verjuri fis-sena, kif jipprovdi l-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrent spjega li huwa ntavola proċeduri kostituzzjonali kontra l-Gvern u kontra l-intimata dwar il-ksur tal-jeddijiet tiegħu, u žied jgħid li bl-Att XXVII tal-2018, il-legislatur introduċa *inter alia* r-rimedji tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Ir-rikorrent spjega li huwa istitwixxa dawn il-proċeduri sabiex jużufuwixxi mir-rimedju pprovdut b'dan l-artikolu tal-liġi.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa jaf li l-intimata mhijiex persuna li teħtiegħ l-għajjnuna soċjali, u għalhekk talab li l-kirja tigi xolta immedjatament *ai termini* tal-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap. 158. Qal li għandu jirriżulta mill-*causa mortis* li saret wara l-mewt tar-raġel tal-intimata, li hi u r-raġel tagħha għandhom lista twila ta' proprjetajiet tal-komunjoni li l-valur tagħhom jeċċedi l-għaxar miljun Euro, u li dawn id-diversi proprjetajiet jew uħud minnhom jistgħu faċilment jintużaw mill-intimata, jew jinbiegħu minnha jew jinkrew, minflok ma hija tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħallikieku hija persuna li għandha bżonn l-għajjnuna soċjali biex ikollha fejn tgħix. Ir-rikorrent qal li l-intimata nnifisha intavolat diversi proċeduri ġudizzjarji kemm quddiem il-Bord kif ukoll quddiem il-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali fejn talbet l-iżgumbrament tal-inkwilini tagħha. Žied jgħid li l-intimata

m'għandhiex bżonn ta' protezzjoni soċjali li tingħata lil persuni vulnerabbli fis-soċjetà tagħna, u kien għalhekk li fil-21 ta' Frar, 2018 huwa intavola ittra ufficjali, fejn *inter alia* talab l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond. Fit-tieni lok, ir-rikorrent spjega li f'każ li l-Bord ma jilqax it-talba tiegħu skont l-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap. 158, il-Bord għandu jagħmel it-test tal-mezzi tal-intimata u r-revizjoni tal-kera u/jew żgumbrament fi żmien ħames snin skont l-artikoli 12B(2) et seq tal-Kap. 158. Qal li min-naħa tiegħu huwa ma kellux għażla ħlief li jiftaħ dawn il-proċeduri sabiex jitlob ix-xoljiment tal-kirja skont l-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap. 158, kif ukoll li jitlob kumpens għad-danni jew telf ta' qligħ li huwa qiegħed isofri sakemm l-intimata trodd lura l-pussess battal effettiv tal-fond, u fin-nuqqas li l-Bord jilqa' din it-talba, ir-rikorrent talab li ssir il-proċedura skont l-artikolu 12B(2) et seq tal-Kap. 158.

4. Fir-risposta tagħha, l-**Awtorità tad-Djar** eċċepiet li hija qiegħda tipparteċipa f'dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae*, u qalet li fl-ewwel lok ir-rikorrent irid jipprova li huwa s-sid ta' dan il-fond. Komplet tgħid li l-Bord irid jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li f'każ li jirrizulta li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera li għandha tiġi ffixxata mill-Bord m'għandhiex teċċedi t-2% tal-valur tal-proprjetà, għalkemm il-Bord irid jikkonsidra wkoll fatturi oħra bħal ma huma l-mezzi u l-età tal-inkwilina.

5. Fir-risposta tagħha, l-intimata **Georgina Grima** eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt minħabba l-pendenza ta' kawża kostituzzjonali li fetaħ ir-rikorrent u li giet appellata. Qalet li f'dan il-każ hija

qiegħda teċċepixxi l-*lis alibi pendens*, u dan billi l-jedd tagħha li tkompli tokkupa dan il-fond taħt titolu ta' kera hija materja li qiegħda tiġi ttrattata fil-proċeduri pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, fejn fost affarijiet oħra r-rikorrent qiegħed jitlob l-iżgumbrament tagħha minn dan il-fond. L-intimata qalet li r-rikorrent ma jistax ifittex li jingħata rimedju kostituzzjonali li jikkonsisti fl-iżgumbrament tagħha mill-fond, fl-istess waqt li f'dawn il-proċeduri qiegħed jitlob il-konferma tat-titolu ta' kera sabiex jipprevalixxi ruħhu mill-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018. L-intimata saħqet ukoll li din l-azzjoni hija intempestiva, stante li dawn il-proċeduri huma mibnija fuq il-jedd tagħha li tkompli tiddetjeni dan il-fond b'titolu ta' kera, u għalhekk mhux konsentit li din l-azzjoni titressaq mingħajr preġudizzju għall-azzjoni kostituzzjonali surriferita, kif qiegħed jippretendi r-rikorrent. L-intimata eċċepiet ukoll li r-rikorrent u/jew l-antekawża tiegħu, dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tagħha, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera minn għandha tul is-snin, u dan wara li l-intimata ilha tiddetjeni dan il-fond b'titolu ta' kera għal diversi snin bħala r-residenza ordinarja tagħha, kif ukoll ħadet ħsieb tħallas il-kera dovuta minnha puntwalment u regolarment. L-intimata eċċepiet ukoll li r-rikorrent m'għandu l-ebda jedd jitlob ir-reviżjoni tal-kera *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, iżda l-kera għandha tibqa' tawmenta skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. L-intimata qalet ukoll, li mingħajr preġudizzju għall-predett, hija tissodisfa l-kriterju tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perijodu relattiv, stante li hija mara anzjana li tgħix bil-pensjoni u bi ftit dħul mir-renti li għandha. L-intimata qalet li għalhekk f'każ li l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera pagabbli *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-

mezzi u l-età tagħha, kif ukoll il-fatt li hija għamlet benefikati estensivi fil-fond. Finalment, l-intimata qalet li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u minima f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-liġi, iżda f'rata inqas.

6. Flimkien mar-rikors tiegħu, ir-rikorrent ipprezenta kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-Kontesssa Maria Theresa Deguara Gatto fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, tas-17 ta' April, 2015; estratt mill-kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru, 2016, fl-atti tan-Nutar Alicia Agius; kopja tad-denunzja numru 93 tal-1953 li saret wara l-mewt ta' Maria Gandolfo Caruana Gatto; kopja tal-kuntratt ta' ċens temporanju tat-23 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona; kopja tal-kuntratt ta' ċens temporanju tas-27 ta' April, 1979 fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona; kopja tal-insinwa tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar; kopja ta' estratt mis-sentenza **Georgina Grima vs. Antonia sive Antoinette Chircop et** (rikors numru 16/2019JVC); kopja ta' ittra uffiċjali pprezentata mir-rikorrent fil-21 ta' Frar, 2018; u kopja ta' ittra uffiċjali risponsiva tal-intimata tat-2 ta' Marzu, 2018.

7. Quddiem il-Bord, giet ipprezentata wkoll kopja tas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs. L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla (Qorti Ċivili) (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Ġunju, 2020, fejn il-Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimata Georgina Grima dwar l-intempestività tal-azzjoni fir-rigward tat-talba tar-rikorrent għar-ripreża tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li ddeċidiet li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi ksur tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali; ordnat ħlas ta' kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent; filwaqt li ddikjarat li l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà mertu tal-kawża. Giet ipprezentata wkoll kopja tar-rikors tal-appell li sar mir-rikorrent quddiem il-Qorti Kostituzzjonali. Giet ipprezentata wkoll kopja tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs. l-Avukat tal-Istat et**, fejn il-Qorti rrevediet l-ammont ta' kumpens li għandu jithallas lir-rikorrent mill-Istat, filwaqt li ċaħdet il-kumpliment tal-aggravji tal-appellant, u b'hekk ikkonfermat id-deċiżjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti għajr għaž-żieda fil-ħlas tal-kumpens dovut mill-Avukat tal-Istat.

8. Fl-*affidavit* tagħha l-intimata qalet li hija ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, u b'hekk il-Bord għandu jikkonċedilha żmien ħames snin mis-sentenza sabiex tivvaka l-fond, b'dan illi l-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Il-Membri Tekniċi tal-Bord, fir-relazzjoni tagħhom spjegaw li huma ngħataw l-inkarigu li jaċċedu fil-fond u jistabbilixxu l-valur tiegħu *ai termini* tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158. Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li dan il-fond jikkonsisti f'dar fuq tliet sulari bl-arja tagħha, sovrastanti proprjetà ta' terzi, u li l-fond jinsab *f'urban conservation area* u jgawdi veduti

tal-baħar u tal-Port il-Kbir. Il-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw li l-valur ta' dan il-fond fil-preżent huwa ta' €2,100,000.

10. Il-Bord kellu sema' x-xhieda ta' **Doreen Grima**, bint l-intimata, li qalet li ommha m'għandha l-ebda proprjetà li hija tagħha b'titolu assolut, għaliex uliedha għandhom ishma f'dawn il-proprjetajiet li kienu jiffurmaw parti mill-patrimonju tal-intimata u żewġha. Ix-xhud ikkonfermat li missierha miet intestat.

Is-Sentenza Appellata

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-29 ta' Lulju, 2021, il-Bord ċaħad l-ewwel u t-tieni talbiet tiegħu, laqa' t-tielet u r-raba' talbiet u ddeċieda li l-kirja għandha tiġi xolta, filwaqt li ordna li l-intimata għandha tivvaka l-fond fi żmien sentejn mid-data tas-sentenza, bil-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond rivedut għal €2,000 fix-xahar sa Ottubru tal-2021, u €4,375 fix-xahar għar-rimanenti perijodu mis-sentejn konċessi lill-intimata sabiex tibqa' tokkupa l-fond. Il-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba tar-rikorrent, u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata safejn inkompatibbli ma' dak deċiż, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Illu r-rikorrent ippreżenta numru konsiderevoli ta' dokumenti li minnhom jirrizulta illi huwa sid tal-fond numru 59, Triq il-Lvant, Valletta wara li wirtu mingħand ommu l-Kontessa Maria Theresa Deguara Gatto (fn. 2 ara dikjarazzjoni causa mortis esebita bħala Dokument HCG1 a fol. 7 u kuntratt ta' diviżjoni esebit bħala Dokument HCG 2 a fol. 30 tal-proċess). Illi l-intimata tiġi mart id-defunt Philip Grima li kien kiseb titolu ta' enfitewsi temporanja fuq il-fond in kwistjoni mingħand il-predeċessuri tar-rikorrent

permezz ta' żewġ kuntratti datata 23 ta' Jannar, 1962 u 27 ta' April, 1979 (fn. 3 dokument HCG4 u HCG5 a fol. 49 sa 54). Illi l-imsemmija enfitewsi għalqet fit-28 ta' Frar, 2000, wara liema data ċ-ċens ġie konvertit f'kirja a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi għalhekk, wara li għaddew l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent ipproċeda kemm b'kawża kostituzzjonali u kif ukoll bir-rikors odjern ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dana sabiex fl-ewwel lok jiżgombra minnufih lill-intimata mill-fond de quo peress li skont hu ma teħtieġ l-ebda protezzjoni soċjali, u fin-nuqqas isir it-test tal-mezzi u l-kapital sabiex jiġi stabbilit jekk l-intimata tissodisfax jew le l-istess test.

Illi permezz ta' affidavit ipprezentat fit-8 ta' Jannar, 2021 l-intimata ddikjarat illi hija ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi (fn. 4 Dokument KM1 a fol. 265).

Illi mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni ġie stmat fil-valur ta' żewġ miljuni u mitt elf euro (€2,100,000) u dan wara li ħadu in konsiderazzjoni t-tip u l-lok fejn tinsab il-proprjetà u wkoll proprjetajiet oħra li jistgħu jiġu paragonati mal-fond de quo (fn. 5 Rapport a fol. 266 et sequitur).

Doreen Grima, bint l-intimata, xehdet illi hija ko-proprjetarja ta' diversi fondi flimkien ma' ħutha u ma' ommha, li però huma mikrijin. Mistoqsija jekk kellhomx iċ-ċwieviet ta' waħda minn dawn il-proprjetajiet, hija wieġbet fl-affermattiv. Tispjega li għandhom fondi oħra li għandhom iċ-ċwieviet tagħhom però dawn huma kollha strutturalment ikkundannati. Illi da parti tiegħu, ir-rikorrent esebixxa d-dikjarazzjoni causa mortis li għamlet l-intimata flimkien ma' uliedha wara l-mewt ta' żewġha Philip Grima li minnha jirriżulta illi hija ko-proprjetarja ta' numru mdaqqas ta' proprjetà immobbli, anke jekk uħud minnhom għandhom xi piż fuqhom ta' kera jew ċens. (fn. 6 dokument CG1 a fol. 305 et sequitur tal-proċess)

Ikkunsidra:

*Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimata eċċepiet illi dan il-Bord għandu jistenna l-eżitu tal-kawża kostituzzjonali li ntavola r-rikorrent fir-rigward tal-kirja in kwistjoni. Madanakollu jirriżulta li llum il-ġurnata din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata stante li l-kawża li saret referenza għaliha, u ċioe, fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** ġie definittivament deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru, 2020. (fn. 7 Esebita a fol. 206 et sequitur tal-proċess)*

Illi permezz tat-tieni, it-tielet, ir-raba', u l-ħames eċċezzjoni l-intimata eċċepiet il-lis alibi pendens peress li l-jedd o meno li tkompli tokkupa l-fond de quo kien qiegħed jiġi trattat fil-forum kostituzzjonali. Illi l-intimata eċċepiet illi siccome f'dawk il-proċeduri qiegħed jintalab l-iżgumbrament tagħha, ir-rikorrent kellu jew jirtira l-proċeduri

kostituzzjonali jew inkella jirtira t-talbiet li jolqtu direttament lilha fl-imsemmija proċeduri. Illi kif ġia ingħad fil-paragrafu preċedenti, il-proċeduri li għamlet referenza għalihom l-intimata llum il-ġurnata huma finalizzati. It-Tribunal jinnota illi l-ġudikat fil-forum kostituzzjonali ma żgumbrax lill-intimata mill-fond de quo stante li ġie deċiż li dan ir-rimedju ordinarju huwa ta' kompetenza ta' dan il-Bord. Kwindi anke dawn l-eċċezzjonijiet ma jregux.

Illi għalhekk il-Bord se jinvesti issa l-mertu tal-azzjoni tar-rikorrent.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li l-intimata ma għandha l-ebda sostenn legali fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni li permezz tagħha ġie eċċepit illi ladarba r-rikorrent irrikonoxxa lill-intimata bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, indipendentement mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent m'għandux jedd jitlob ir-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi r-regim legali li jirregola din il-kirja huwa l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi r-rikorrent kellu kull dritt jintavola dawn il-proċeduri ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant l-istess eċċezzjoni se tkun ukoll miċħuda.

Kwindi l-Bord se jgħaddi biex jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent fil-mertu.

Illi l-ewwel talba mressqa mir-rikorrent hija sabiex jiġi dikjarat illi l-intimata mhix persuna li tinħtieg protezzjoni soċjali. Illi din it-talba tressqet ai termini tal-artikolu 12B (8)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta in vigore fiż-żmien li fih ġie intavolat ir-rikors odjern. Illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 li dañhal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, din id-dispożizzjoni ġiet imħassra mil-Liġi u kwindi dan il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tar-rikorrent. Dan in vista tal-fatt illi a tenur tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ġie introdott ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021, jingħad li "Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021." Kwindi l-Bord se jkun qiegħed jiċċad din it-talba.

Illi permezz tat-tieni talba r-rikorrent talab li l-intimata tiġi dikjarata responsabbli biex tħallsu danni ossia kumpens għal telf ta' qligħ mensili mill-21 ta' Frar, 2008 sakemm eventwalment jingħata lura l-pussess effettiv tal-fond. Illi in vista li l-intimata kienet u għadha fil-pussess tal-fond in kwistjoni ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ebda kumpens da parti tagħha mhux dovut kif mitlub mir-rikorrent.

Illi permezz tat-tielet talba r-rikorrent talab li f'każ li dan il-Bord ma jilqax l-ewwel żewġ talbiet, allura kellu jordna li jsir it-test tal-mezzi, liema proċedura giet imwettqa fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

*Illi fl-affidavit tagħha pprezentat fil-15 ta' Jannar, 2021 (fn. 8 a fol. 264) l-intimata ddikjarat li hija **ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi** u li b'hekk il-Bord kellu jikkonċedilha ħames snin mis-sentenza sabiex tivvaka mill-fond b'kumpens għall-okkupazzjoni skont il-liġi.*

*Illi permezz ta' nota pprezentata fis-17 ta' Marzu, 2021 ir-rikorrent ipprezenta lista ta' proprjetajiet li l-intimata għandha sehem minnhom flimkien mal-istimi rispettivi kif ġew dikjarati fil-causa mortis wara l-mewt ta' żewġ l-intimata. Esebixxa wkoll kopja ta' dokument inserit fil-kawża istitwita quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rikors Numru 16/19) fl-ismijiet **Georgina Grima et vs Antoinette Chircop** minn fejn jirrizulta illi l-intimata u uliedha rċevew iċ-ċwieviet ta' fond ġewwa Birkirkara. (fn. 9 a fol. 359) Ir-rikorrent esebixxa wkoll sentenza, li però għadha soġġetta għall-appell, fejn ġie deċiż illi art ġewwa x-Xgħajra kienet ġiet dikjarata li hi proprjetà tal-intimata u uliedha u fejn ġie ordnat l-iżgumbrament tal-intimati fl-istess kawża fi żmien xahrejn. (fn. 10 a fol. 360)*

Illi għalhekk mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta illi l-intimata għandha għadd konsiderevoli ta' proprjetà, anke jekk dawn mhumiex kollha liberi u franki.

Illi ladarba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għas-sentejn (fn. 11 liema perijodu ġie introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021 (il-perijodu qabel daħlet in vigore l-imsemmi Att kien ta' ħames snin) li l-intimata se tkun permessa li tabita fil-fond in kwistjoni. Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw il-fond in kwistjoni fis-somma ta' żewġ miljuni u mitt elf euro (€2,100,000). Kif jindika l-valur, il-fond in kwistjoni huwa wieħed kbir u li jgawdi minn pożizzjoni tajba ħafna fil-belt kapitali. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrent għall-istess fond hija irrizorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-legislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Illi dan il-Bord ħa konjizzjoni tal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku nominat fil-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet li rrelata li fl-2018 il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien ta' tnejn u sebgħin elf euro (€72,000) fis-sena. Tenut kont tal-potenzjal tal-fond in kwistjoni, il-Bord huwa tal-opinjoni illi tali okkupazzjoni għandha tiġi kumpensata b'2.5% tal-valur

tal-fond in kwistjoni kif stmat mill-Membri Tekniċi, u ċioe kumpens ta' tnejn u ħamsin elf u ħames mitt euro (€52,500) fis-sena. Madanakollu l-Bord huwa tal-fehma wkoll illi għall-ewwel tliet xhur il-kumpens għandu jkun wieħed ridott ta' elfejn euro (€2,000) fix-xahar u wara t-tielet xahar il-kumpens jiżdied għal erbat elef, tliet mija u ħamsa u sebgħin euro (€4,375) fix-xahar għar-rimanenti wieħed u għoxrin (21) xahar.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata, billi:

- 1. Jiċċad l-ewwel talba tar-rikorrent;*
- 2. Jiċċad it-tieni talba tar-rikorrent;*
- 3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrent u ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond numru 59, Triq il-Lvant, Valletta u jordnalha tivvaka mill-fond fi żmien sentejn (2) millum, b'dan illi qiegħed jiffissa kumpens ta' elfejn euro (€2,000) fix-xahar sat-30 ta' Ottubru, 2021 u kumpens ta' erbat elef, tliet mija u ħamsa u sebgħin euro (€4,375) fix-xahar għar-rimanenti perijodu mis-sentejn konċessi lill-intimata biex tokkupa l-fond de quo. Għal dan il-għan qiegħed jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent l-imsemmi kumpens għall-okkupazzjoni tagħha stess millum 'il quddiem u sakemm hija tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'dan il-paragrafu;*
- 4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba stante d-deċiżjoni dwar ir-raba' talba;*
- 5. Jiċċad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.*

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

12. L-appellanta ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata fit-13 t'Awwissu, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... tirrifirma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tirrevokaha fejn laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u tirriformaha fis-sens illi l-intimata appellanta

għandha tiġi konċessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat bil-kumpens pagabbli lill-appellat għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A u ċioe €1,516.20.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.”

13. L-appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata bis-sentenza tal-Bord, wara li f'*affidavit* ipprezentat minnha hija qalet li hija ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, u b'hekk talbet lill-Bord jikkonċedilha perijodu ta' ħames snin mis-sentenza sabiex hija tivvaka l-fond, b'dan illi l-kumpens pagabbli lis-sid għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu *ai termini* tal-artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158. Żiedet tgħid li l-kawża odjerna giet differita mill-Bord għas-sentenza fid-19 ta' Mejju, 2021 u l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021 ġew ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern fit-28 ta' Mejju, 2021, u daħlu *in vigore* fl-1 ta' Ġunju, 2021. L-appellanti qalet li hija kellha dritt kweżit abbażi tal-legislazzjoni li kienet *in vigore* sakemm il-proċeduri quddiem il-Bord ġew trattati u differiti għas-sentenza, qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord ittiegħdet mingħajr konsiderazzjoni tal-fatt li hija mara li għandha ċerta età, li d-dħul tagħha ma jeċċedix €36,000 fis-sena, u li għaldaqstant huwa impossibbli għaliha li tħallas l-ammont ta' kera impost mill-Bord. L-appellanta qalet li dak li ġie stabbilit bl-Att XXVII tal-2018, lilha kien jakkordalha d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond għal perijodu ta' ħames snin billi tħallas kera doppju, u dan tenut kont l-età tagħha u l-fatt li t-trażlok għaliha huwa gravuż fiċ-ċirkostanzi kollha li tinsab fihom. L-appellanta qalet li kieku s-sentenza tal-Bord kellha tibqa' kif inhi, il-ħlas

ta' €2,000 fix-xahar sat-30 ta' Ottubru, 2021 u €4,375 fix-xahar għar-rimanti perijodu, ser jeċċedu bil-bosta d-dhul tagħha. Qalet li l-ishma indiviżi li hija għandha f'diversi proprjetajiet, li ħafna minnhom huma suġġetti għal kirjiet protetti *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 jew tal-Att XXIV tal-2021, ma jagħtuhiex il-fakoltà li tmur tgħix f'xi waħda minn dawn il-proprjetajiet, għaliex anki fejn l-inkwilini żgumbraw minn dawn il-fondi, huma meħtieġa diversi spejjeż qabel dawn il-fondi jkunu abitabbli, u fl-età tagħha mhijiex f'pożizzjoni li tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fi żmien daqstant qasir. L-appellanta qalet li hija ma tistax tħallas kirjiet daqstant għoljin meta d-dhul tagħha ma jekwiparax għal dawk il-ħlasijiet, apparti li mhux għad li jkollha proprjetà li għall-finijiet ta' denunzja għet stmata li tiswa €300,000, għet stmata fil-valur ta' €2,100,000 mill-Membri Tekniċi tal-Bord. L-appellanta qalet li għandha ssir ġustizzja oġġettiva u dan sabiex persuna bħalha, li ilha tgħix fil-fond għal 61 sena, ma tispicċax f'dan l-istadju ta' ħajjitha jkollha tħallas żewġ terzi tad-dhul tagħha bħala kera, meta skont id-Dipartiment tal-Istatistika, persuna m'għandhiex tħallas aktar minn 20% tad-dhul tagħha f'kera. Finalment l-appellanta qalet li l-kera imposta fuqha mill-Bord hija ingusta, tenut kont mhux biss tad-dhul tagħha, iżda anki l-fatt li l-liġi nbidlet wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza f'Mejju 2021, kif ukoll meta wieħed jikkonsidra l-età u l-istat ta' saħħa tal-appellanta u l-impossibilità tagħha li tittransloka minn dan il-fond.

Ir-Risposta tal-Appell

14. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat wieġeb li l-appellanta naqset milli tindika u taqsam sew l-aggravji tagħha, fejn mad-daqqa t'għajn jidher li fir-rikors

tal-appell tagħha hemm għaxar aggravji, liema aggravji l-appellat qal li diġà ġew sollevati quddiem il-Bord u ġew trattati quddiemu. L-appellat qal li l-ewwel tliet paragrafi tar-rikors tal-appell tal-appellanta jikkonsistu f'dikjarazzjoni tal-fatti. Qal li l-appellanta, minflok għażlet li tipprovdi d-dokumenti li ġiet ordnata tipproduci sabiex isirilha l-*means test*, għażlet li tipprezenta *affidavit* fejn iddikjarat li hija teççedi l-*means test*. L-appellant qal li t-*thresholds* tal-*means test* joħorgu minn Regolament 5(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u dawn jipprovdu għal introjtu ta' €50,000 fis-sena u assi ta' €600,000 għal persuni li għandhom aktar minn 75 sena, bħal ma hija l-appellanta.

15. L-appellat kompli jgħid li r-raba' sas-sitt paragrafi tar-rikors tal-appell huma dwar l-allegat dritt kweżit tal-appellanta, fejn din tgħid li hija għandha dritt kweżit tkompli tokkupa l-fond għal ħames snin b'kera doppja skont l-artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 kif daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tas-sena 2018, liema liġi m'għadhiex fis-seħħ u ġiet emendata bl-Att XXIV tas-sena 2021. L-appellat qal li dan l-aggravju huwa għal kollox infondat, għaliex fl-ewwel lok irid jingħad li dan huwa ilment ta' natura kostituzzjonali, fejn l-appellanta qiegħda tallega li l-liġi prezenti kif introdotta bl-Att XXIV tal-2021, m'għandhiex tapplika, iżda għandha tapplika xi liġi oħra abbażi ta' dritt 'kweżit' mill-appellanta. Qal ukoll li l-appellanta kienet ipprezentat rikors quddiem il-Bord fid-9 ta' Ġunju, 2021 fejn talbet is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u sabiex tiftaħ proċeduri kostituzzjonali, iżda li dan ir-rikors tagħha kien ġie miçhud b'digriet tas-27 ta' Lulju, 2021. Qal li kif jirriżulta mir-rikors tal-appell odjern, l-appellanta m'appellatx minn dan id-digriet tas-27 ta' Lulju, 2021, u għalhekk dan l-aggravju

tagħha dwar 'dritt kwežit' huwa għal kollox barra mill-iskop ta' dan l-appell. L-appellat qal li l-argument ta' dritt kwežit huwa argument għal kollox ta' natura kostituzzjonali, u li dan hu barra mill-kompetenza ta' din il-Qorti tal-Appell. Żied jgħid li l-liġi fil-preżent kulhadd jaf x'inhi, u la l-Bord u lanqas din il-Qorti ma jistgħu jaqbd u japplikaw il-ħames snin u l-kera doppja, meta dik il-liġi m'għadhiex *in vigore*.

16. L-appellat qal li kemm il-Bord kif ukoll din il-Qorti għandhom japplikaw il-liġi *in vigore*, partikolarment meta l-Att XXIV tal-2021 jagħmilha ċara li japplika wkoll għal proċeduri pendenti, fl-artikolu 12B(10) tal-Kap. 158. L-appellat qal li għalhekk il-Bord kien korrett meta applika l-liġi kif fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Qal ukoll li l-argumenti tal-appellanta dwar id-'dritt kwežit' huma għal kollox frivoli u vessatorji. Spjega li l-appellanta m'għandha l-ebda dritt kwežit, stante li hija akkwistat ċens temporanju li kellu jagħlaq fit-28 ta' Frar, 2000 u għalhekk l-aspettattiva legittima tagħha kienet twassal biss sa dik id-data. Kompla jgħid li kwalunkwe tgawdija ta' dan il-fond mill-appellanta wara t-28 ta' Frar, 2000 kienet bis-saħħa tal-liġi u kontra r-rieda tas-sid, fejn l-appellanta kienet qiegħda tgawdi l-fond fuq ħin misluf. Qal li inkwilin ma jistax ikollu *legitimate expectation* li l-protezzjoni legali fil-kera fuq proprjetà ta' terz tibqa' tissussisti għal żmien indefinit, partikolarment meta l-kera pagabbli hija waħda irrizorja. L-appellat qal li wieħed ma jistax ikollu *legitimate expectation* li jgawdi minn protezzjoni legali meta m'għandu bżonn l-ebda protezzjoni soċjali.

17. L-appellat qal li l-Att XXVI tal-2018 daħal fis-seħħ meta huwa kien digà fetaħ proċeduri kostituzzjonali kontra l-Istat u kontra l-appellanta rigward vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Qal li minkejja l-aspettattiva

tiegħu u anki tal-appellanta li din tiġi żgumbrata mill-fond skont il-ġurisprudenza, il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet li l-Att XXVI tal-2018 daħhal rimedji opportuni għas-sid u li s-sid kellu juża r-rimedji tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Kompla jgħid li hu fetaħ il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord in vista tal-Att XXVI tal-2018, u li kuntrarjament għal dak dikjarat mill-appellanta, ma kien hemm ebda aspettattiva legittima li hija tingħata ħames snin oħra fil-proprjetà b'kera doppja. Qal li fil-fatt *in primis* hu kien ibbaża l-pretensjonijiet tiegħu fuq l-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap. 158 u li skont dan l-artikolu, il-Bord seta' jipproċedi biex immedjatament jiddikjara l-kirja xolta, u mhux li jakkorda lill-appellanta ħames snin oħra fil-kera b'kera doppja. L-appellat qal li l-appellanta stess f'diversi kawzi intavolati minnha, ikkontestat u għadha qiegħda tikkontesta l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bil-Kap. 158, u għalhekk l-appellanta ma tistax issa tgħid li għandha aspettattiva legittima li tibqa' tokkupa din il-proprjetà meta hija stess qiegħda tgħid li din il-liġi tikser id-drittijiet fundamentali tas-sid.

18. L-appellat qal ukoll li f'każ li l-appellanta għandha xi aspettattiva legittima abbażi tal-Att XXVI tal-2018, kwalsiasi ilment fir-rigward irid isir kontra l-Gvern u mhux kontra tiegħu. Qal ukoll li f'każ li l-appellanta jidhrilha li għandha xi jedd fir-rigward, hija għandha titlob lill-Gvern iħallasha kumpens, u mhux titlob li l-appellat jisfa preġudikat b'ħames snin oħra b'kera doppja biss. L-appellat qal li għalhekk l-aggravji tal-appellanta fir-rigward tad-dritt 'kweżit' huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda, għaliex il-liġi applikabbli hija dik li ġiet fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, jiġifieri l-liġi li tgħid li ladarba l-appellanta teċċedi l-*means test*, il-Bord għandu jakkordalha sentejn sabiex tivvaka l-fond b'kera li tiġi stabbilita mill-Bord, kif fil-fatt sar.

19. L-appellat qal li l-paragrafi sebgħa sa għaxra tar-rikors tal-appell jitkellmu dwar l-assi u l-introjtu tal-appellanta, u dwar għaliex fil-fehma tagħha l-kera imposta hija għolja. Qal li hawn l-appellanta qegħda tagħmel dikjarazzjonijiet foloz li ma jirriżultawx mill-provi, u dan sabiex tiżvija lil din il-Qorti. Qal li filwaqt li l-appellanta qalet li hija m'għandha l-ebda akkomodazzjoni alternattiva, il-provi pprezentati minnu juru li fil-fatt l-appellanta għandha numru ta' proprjetajiet vakanti li jistgħu faċilment jintużaw minnha, u l-magġoranza ta' dawn il-proprjetajiet jinsabu fi stat tajjeb. Qal ukoll li fl-*affidavit* tagħha l-appellanta stess iddikjarat li hija teċċedi t-test tal-mezzi, u għalhekk għandha introjtu li jeċċedi €50,000 fis-sena. Kompla jgħid li l-ligi hija ċara, fis-sens li l-inkwilin għandu jingħata sentejn żmien sabiex jivvaka, u l-Bord għandu jiffissa kera għal dawn is-sentejn. L-appellat qal li mill-provi għandu jirriżulta li l-appellanta hija miljunarja, u teċċedi bil-kbir it-test tal-mezzi. Qal li l-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw din il-proprjetà fil-valur ta' €2,100,000, u minn qari tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, jirriżulta li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ta stima tal-valur lokatizju tal-fond ta' €72,000 fis-sena għall-2018. L-appellat qal li l-Bord għalhekk kien ferm ġeneruż mal-appellanta, għaliex il-kumpens stabbilit mill-Bord huwa ferm aktar baxx mill-valur lokatizju tal-fond, u dan minkejja li l-appellanta hija persuna li għandha mezzi sostanzjali, li għandha akkomodazzjoni alternattiva, u li mhijiex bżonn l-akkomodazzjoni soċjali. Qal li wara li l-appellanta u żewġha ilhom snin igawdu dan il-palazz fil-Belt Valletta bi f'las ta' kera irriżorja, l-appellanta issa tista' faċilment tagħmel sentejn tħallas ir-rati stabbiliti mill-Bord. L-appellat qal li l-appellanta mhux biss għandha l-mezzi u l-assi sabiex tħallas il-kumpens stabbilit mill-Bord, iżda anki biex tħallas il-kera skont il-valur liberu tas-suq, iżda hija ma tridx tħallas kera

ogħla lill-appellat, filwaqt li qiegħda tippretendi li għandha dritt tibqa' tgħix fil-fond b'kera irrizorja.

20. Anki l-Awtorità tad-Djar ressqet risposta għar-rikors tal-appell tal-appellanta, fejn iċċitat is-subartikolu 4 tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Qalet li huwa minnu li qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-liġi kienet takkorda ħames snin lill-inkwilin sabiex dan ikun jista' jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni waqt li jhallas id-doppju tal-kera l-antika, u huwa minnu wkoll li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet konsistenti fid-deċiżjonijiet tagħha li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien leżiv tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien proprju għaliex f'kazijiet fejn l-inkwilin ikollu mezzi biżżejjed, is-sid m'għandux għalfejn jibqa' m'caħħad mill-proprjetà tiegħu għal ħames snin. Qalet ukoll li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet ikkummentat fuq din id-disposizzjoni partikolari tal-liġi u esprimiet tħassib għall-fatt li ħames snin huma wisq biex sid ikun jista' jerga' jieħu l-post tiegħu lura u jużah kif jixtieq hu, speċjalment wara li l-Bord jkun għadu kif iddeċieda li l-inkwilin m'għandux bżonn għajjnuna soċjali. L-Awtorità tad-Djar iċċitat ukoll l-artikolu 12B(10) tal-Kap. 158 u qalet li hija l-liġi kif emendata li għandha tapplika għall-kawża odjerna.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju sollevat mill-appellanta, jigiifieri l-pretensjoni tagħha li hija għandha dritt kweżit li tiġi applikata l-liġi qabel it-tibdil introdott bl-Att XXIV tal-2021. Fir-rikors tal-appell

tagħha l-appellanta spjegat fit-tul iċ-ċirkostanzi li wasslu għall-proċeduri odjerni. Qalet li hija ilha tirisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal bosta snin, l-ewwel b'titolu ta' enfitewsi temporanja li giet konċessa lir-raġel tagħha, li illum għie nieqes, u sussegwentement b'titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Qalet li illum il-ġurnata hija mara li qabżet it-tmenin sena, li għandha mezzi limitati, u li m'għandhiex residenza alternattiva fejn tmur tabita, u f'dan il-każ il-Bord kellu jikkonċedilha terminu ta' ħames snin sabiex tibqa' tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, b'kera li hija d-doppju ta' dak li hija qiegħda tħallas fil-preżent.

22. Jirriżulta li l-partijiet ilhom snin involuti fi proċeduri litigjużi bejniethom, bl-appellat, li huwa s-sid tal-fond, jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali għaliex isostni li t-tkomplija tal-appellanta fil-kirja tal-fond in kwistjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Dik il-pendenza giet fi tmiemha, u l-appellat ingħata kumpens mill-Istat għal-leżjonijiet sofferti minnu. Sussegwentement, l-appellat istitwixxa dawn il-proċeduri bl-iskop li jiżgombra lill-appellanta mill-fond, wara li ppremetta li l-appellanta mhijiex persuna li għandha bżonn l-għajnuna soċjali sabiex ikollha fejn tgħix, u li l-appellanta għandha diversi proprjetajiet għad-dispożizzjoni tagħha fejn tista' tmur tabita. Jirriżulta wkoll li wara l-Bord ddiferixxa l-kawża għas-sentenza, fid-19 ta' Mejju, 2021, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021. Huwa minħabba fit-tibdil fil-liġi bejn dakinhar li l-kawża giet differita għas-sentenza u l-eventwali deċiżjoni tal-Bord, li l-appellanta qiegħda issa targumenta li hija sfat bit-tapit imneħħi minn taħt saqajha, u li hija kellha dritt kweżit bis-saħħa tal-liġi applikabbli qabel it-tibdil fil-liġi.

L-aggravju tal-appellanta: [Id-dritt kweżit tal-appellanta]

23. Fl-aggravju tagħha l-appellanta tgħid li hija kellha dritt kweżit meta il-proċeduri quddiem il-Bord ġew differiti għas-sentenza. Qalet li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu naqas milli jikkonsidra l-fattur tal-età tagħha, id-dħul tagħha, u l-fatt li hija ma tistax tħallas l-ammont ta' kera impost mill-Bord, għaliex dan l-ammont saħansitra jeċċedi d-dħul annwali tagħha. Qalet li l-kera imposta fuqha hija waħda ingusta, tenut kont mhux biss tal-età u d-dħul tagħha, iżda anki tal-fatt li l-liġi nbidlet wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza f' Mejju tal-2021.

24. Iżda l-Qorti hawn tagħmel riferiment għall-artikolu 12B(10) tal-Kap. 158, li jgħid hekk:

“Id-dispożizzjonijiet ta’ dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta’ kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 2021.”

Dan ifisser li l-Bord kien korrett meta fis-sentenza tiegħu applika l-liġi kif mibdula permezz tal-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tosserva wkoll li l-appellanta għażlet li tagħmel *affidavit* minflok issottomettiet id-dokumenti mitluba minnha sabiex il-Bord ikun jista' jagħmel it-test tal-mezzi tagħha, fejn hija stess iddikjarat li hija ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi. Mill-provi prodotti quddiem il-Bord jirrizulta li l-appellanta għandha għadd ta' proprjetajiet, uħud minnhom vakanti, li hija tista' tagħmel użu minnhom għall-ħtigijiet ta' abitazzjoni tagħha. Il-Qorti tirrileva li l-Bord kien korrett meta qies li ladarba l-appellanta ma tissodisfax il-kriterju tat-test tal-mezzi, il-Bord kellu jiffissa l-kumpens dovut lill-appellat għas-

sentejn li matulhom l-appellanta ser titħalla tibqa' tgħix fil-fond. Jirrizulta wkoll li l-Bord ma kienx esagerat fil-kalkolu tal-kera li għandha titħallas mill-appellanta, għaliex fil-proċeduri kostituzzjonali bejn l-istess partijiet, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' €72,000 fis-sena, u għalhekk il-Bord kien raġonevoli meta stabbilixxa ħlas ta' €2,000 għall-ewwel tliet xhur tal-kirja, u €4,375 għall-perijodu rimanenti.

25. Il-Qorti qieset ukoll li l-appellanta u żewġha meta kien għadu ħaj, ilhom għal diversi snin igawdu l-fond in kwistjoni, li huwa palazz f' post ċentrali ħafna fil-belt kapitali, b'kera irrizorja. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni li saret mill-appellanta li hija m'għandhiex il-mezzi sabiex tħallas il-kera stabbilita mill-Bord, partikolarment wara li qieset il-lista twila ta' proprjetà immobbli li l-appellanta għandha f'isimha, anki jekk ma ngabet l-ebda prova tal-assi likwidi tagħha. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tikkonferma s-sentenza tal-Bord fl-intier tagħha, filwaqt li tiċċad l-appell tal-appellanta.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċċdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**