MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 114/2016 LM

Marilyn Tanti (K.I. Numru 404547M)
('l-appellanta')

vs.

Joseph Paul Vella (K.I. 168624M) u martu Theresa Vella
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Marilyn Tanti (K.I. 404547M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-7 ta' Jannar, 2019 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] li permezz tagħha l-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati **Joseph Paul Vella (K.I. 168624M)** u **martu Theresa Vella**

[minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] għar-ripreża tal-fond 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], bl-ispejjeż kontra tagħha.

Fatti

2. Fir-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija tikri l-fond 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara lill-intimati, u li din il-kirja daħlet fis-seħħ *ope legis* wara li ġie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti spjegat li oriġinarjament ommha, Emily Stivala, kienet ikkonċediet il-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena bis-subċens ta’ tnejn u sebgħin Lira Maltija (LM72) fis-sena, b’effett mill-1 ta’ Ġunju, 1965, skont kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-24 ta’ Mejju, 1965. Fir-rikors promutur tagħha, ir-rikorrenti spjegat li l-kera pagabbli mill-intimati hija ta’ €336.40 fis-sena, li huma jħallsu kull erba’ xhur bil-quddiem. Qalet li hija għandha bżonn dan il-fond sabiex tmur tabita fih hi, u minkejja li hija mhix f’qagħda li toffri akkomodazzjoni alternattiva lill-intimati, hija ser tisfa ppreġudikata ħafna aktar mill-intimati f’każ li t-talba tagħha għar-ripreża tal-fond ma tiġix milqugħha. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li t-talbiet tagħha lill-Bord għar-ripreża ta’ dan il-fond kienu qegħdin isiru mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni li hija tista’ tieħu peress li l-Att XXIII tal-1979 qiegħed jivvjola d-drittijiet fundamentali tagħha.

Mertu

3. Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti talbet lill-Bord jawtorizzaha tittermina l-kirja u tirriprendi pussess tal-fond, fi tmiem il-perijodu lokatizju

kurrenti, jiġifieri fl-1 ta' Ġunju, 2017, u dan skont il-kundizzjonijiet li l-Bord jidhirlu li għandu jimponi.

4. L-intimati fir-risposta tagħhom wieġbu li qabel xejn ir-rikorrenti trid tipprova li hija s-sid tal-fond, u trid tipprova ukoll li hija għamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* kif titlob il-liġi. L-intimati qalu wkoll li l-ammont ta' kera pagabbli minnhom mhux dak li ġie dikjarat mir-rikorrenti, u li r-rikorrenti m'għandhiex jedd għar-ripreża tal-fond kif qiegħda tippretendi. L-intimati eċċepew li r-rikorrenti trid tipprova li hija għandha bżonn ta' dan il-fond, u sostnew li hija għandha akkomodazzjoni alternattiva fejn tmur tabita, kuntrarjament għalihom li m'għandhom l-ebda post ieħor li jistgħu jmorru jgħixu fih. L-intimati eċċepew ukoll li f'każ li t-talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa, it-tbatija tagħhom ser tkun ferm kbira, u fi kwalunke każ ferm akbar mill-preġudizzju li tista' ssofri r-rikorrenti f'każ li t-talba tagħha ma tiġix milqugħha, għaliex l-intimat Joseph Paul Vella jiddependi fuq l-użu ta' siġġu bir-roti, u għandu 93 sena, filwaqt li martu għandha 87 sena. L-intimati eċċepew ukoll li min-naħa tagħhom huma dejjem osservaw il-liġi li taħtha huma jgawdu t-titolu ta' kera, u huma ma jaħtux għal-lanjanzi ta' indoli kostituzzjonali sollevati mir-rikorrenti.

5. Ir-rikorrenti **Marilyn Tanti**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija tiġi bint id-defunta Emily Stivala, li fl-24 ta' Mejju, 1965 kienet ikkonċediet il-fond lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena versu s-subċens ta' LM72, b'effett mill-1 ta' Ġunju, 1965. Ir-rikorrenti qalet li fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu €386.40 fis-sena pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem bħala kera għal dan il-fond. Żiedet tgħid li hija wirtet il-fond b'titolu ta' legat li tħalla lilha

mill-wirt ta' ommha Emily Stivala. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li hija tħalliet ukoll fond ieħor b'titolu ta' legat, dan il-fond l-ieħor jinsab ukoll mikri lil persuna li qiegħda tirrifjuta li toħroġ minnu. Qalet li hija wirtet ishma indiviżi f'żewġ proprjetajiet oħra, iżda huma biss il-fond u proprjetà oħra okkupata minn inkwilina li huma tagħha b'mod assolut. Ir-rikorrenti qalet li lanqas m'huwa possibbli għaliha li tmur tgħix fil-proprjetajiet l-oħra li hija għandha sehem wieħed minn disgħa minnhom, u dan għaliex il-ko-proprjetarji l-oħra ma jridux dan, kif ukoll għax diġà hemm terzi jgħixu fihom. Qalet ukoll li f'każ li xi wieħed minn dawn il-fondi jisfa vojt, il-ko-proprjetarji l-oħra diġà qalu li huma jixtiequ li dawn il-fondi jinbiegħu, u għalhekk mhux ser ikun possibbli għaliha li tmur tgħix f'xi wieħed minn dawn il-fondi. Ir-rikorrenti spjegat li fil-preżent hija qegħda tgħix f'appartament li mhux tagħha, u qegħda tagħmel dan bil-kunsens taz-ziju tagħha, għalkemm dan ma taha l-ebda garanzija li hija ser tkun tista' tibqa' tgħix f'dak il-fond jew li hija m'għadx tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha. Qalet li huwa għalhekk li hija tixtieq li tirriprendi pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

6. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt tal-24 ta' Mejju, 1965 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, li permezz tiegħu Emily Stivala kkonċediet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri favur Joseph Paul Vella, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena; kopja tal-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika temporanja fir-rigward tal-fond l-ieħor li mess lir-rikorrenti b'titolu ta' legat bl-indirizz numru 9, Saint Anthony Street, Birkirkara; kif ukoll kopji tar-riċerki li saru f'isem ir-rikorrenti.

7. **Catherine Grech**, xehdet li r-rikorrenti hija n-neputija tar-raġel tagħha, u fil-preżent hija qegħda toqgħod f'appartament tar-raġel tax-xhud. Qalet li r-

rikorrenti għamlet żmien tgħix il-Kanada, u meta rritornat Malta r-raġel tax-xhud offrielha li tmur toqgħod f'dan l-appartament, iżda żiedet tgħid li meta huma jkollhom bżonnu ser jitolbuhulha lura. Ix-xhud qalet li t-tfal tagħha ġejjin jgħixu Malta wara żmien barra l-pajjiż, u għandhom bżonn dan l-appartament fejn joqogħdu, bir-riżultat li r-rikorrenti mhux ser ikollha fejn toqgħod. Ix-xhud qalet li l-ftehim li għandhom bejniethom huwa li hekk kif huma jiġu bżonn il-fond, ir-rikorrenti troddulhom lura.

8. **Godwin Cassar** qal li r-rikorrenti tiġi oħt il-mara tiegħu, u huwa wkoll ikkonferma li r-rikorrenti tgħix f'appartament f'San Pawl il-Baħar, li ġie misluf lilha miz-ziju tagħha. Qal li r-rikorrenti qatt ma kellha fejn toqgħod, u meta ġiet mill-Kanada, kienet għamlet żmien tgħix ma' ommha, sakemm marret tgħix f'dan l-appartament.

9. Waqt il-kontro-eżami li sar lir-rikorrenti, din spjegat li hija rritornat Malta mill-Kanada fl-2003, u hekk kif irritornat Malta hija marret tgħix ma' oħtha, u sussegwentement kienet marret toqgħod ma' ommha. Qalet ukoll li hija marret tgħix San Pawl il-Baħar meta ġiet nieqsa ommha.

10. L-intimata **Teresa sive Tessie Vella** fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u r-raġel tagħha jikru l-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti, u oriġinarjament huma kienu jikru dan il-fond mingħand omm ir-rikorrenti. Żiedet tgħid li oriġinarjament il-fond kien għandhom b'titolu ta' ċens, li eventwalment inqaleb f'kera. Ix-xhud qalet li meta r-rikorrenti rritornat Malta mill-Kanada, hija kienet ġabet xi għamara magħha, li kienet daħħlitha fil-fond bin-numru 103, Triq Fleur-

de-Lys, Birkirkara, iżda li din ma kinitx marret toqgħod f'dak il-fond, li huwa proprjetà ta' xi qraba tar-rikorrenti. Ix-xhud qalet li hi u r-raġel tagħha huma anzjani, li dejjem ħadu ħsieb id-dar mikrija lilhom kif inhu xieraq. Qalet ukoll li meta r-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-kera minn għandhom, huma bdew jiddepożitawha taħt l-awtorità tal-Qorti. Ix-xhud qalet li hija taf li r-rikorrenti trid il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri biex tmur toqgħod fih, għalkemm taf ukoll li r-rikorrenti għandha postijiet oħra li tista' tmur toqgħod fihom. Qalet ukoll li l-intimati m'għandhomx post ieħor fejn jistgħu joqogħdu, u huma m'għandhomx għajnuna jew lil min jista' jdur bihom. Qalet ukoll li r-raġel tagħha huwa *house-bound,* u qiegħed f'siġġu tar-roti, filwaqt li żiedet tgħid li huma persuni li qatt ma riedu inkwiet ma' ħadd, partikolarment ma' sid il-kera. L-intimati ppreżentaw ukoll kopja taċ-ċedola ta' depożitu tal-kera; kif ukoll kopja tal-aħħar irċevuta tal-kera; dokument li jagħmel riferiment għax-xogħol li t-tifel ta' Catherine Grech jagħmel barra minn Malta, wara li fix-xhieda tagħha hija qalet li dan jixtieq jirritorna Malta u jmur joqgħod fl-appartament fejn tgħix ir-rikorrenti; kopja tar-rikors tal-proċeduri kostituzzjonali li r-rikorrenti fetħet kontra l-intimati, kif ukoll kopja tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Marilyn Tanti *vs.* Jacqueline Zammit** tat-28 ta' Lulju, 2017.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Jannar, 2019, il-Bord iddeċieda l-kawża li kellu quddiemu billi filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati, laqa' t-tielet eċċezzjoni tagħhom u konsegwentement ċaħad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż a karigu tagħha, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qiegħda titlob ir-ripreża tal-fond in kwistjoni minħabba li hija ssostni li għandha bżonn l-istess sabiex tmur tgħix fih hija stess.

Illi l-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet biex jilqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti uħud minnhom ta' natura preliminari. Mill-atti jirriżulta li t-tieni eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tal-verbal tal-24 ta' April, 2017 billi ntlaqgħet it-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni fir-rikors promutur. Inkwantu għall-ewwel eċċezzjoni din ukoll ġiet sorvolata permezz tal-verbal magħmul fil-15 ta' Jannar, 2018.

Infatti inkwantu għal dak sollevat mill-intimati fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom jirriżulta mir-riċerki preżentati li fil-fatt ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond inkwistjoni billi hija wirtitu mingħand ommha Emily Stivala.

Ikkunsidra

Il-fatti li mhumiex kontestati huma s-segwenti:

- *Emily Stivala, omm ir-rikorrenti, kienet ikkonċediet dan il-fond b'enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena versu s-subċens ta' LM72 il-fond in kwistjoni lill-intimati b'effett mill-1 ta' Ġunju, 1965, skont kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Giuseppe Sammut fl-24 ta' Mejju, 1965.*
- *Din l-enfitewsi temporanja ġiet ikkonvertita f'kirja bis-saħħa tal-Att XXIII tas-sena 1979 li emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
- *Ma jirriżultax lanqas li kien hemm xi problema bejn il-partijiet fil-kawża u lanqas ma jirriżulta li l-intimati naqsu minn xi obbligu tagħhom lejn is-sid.*
- *L-intimati m'għandhomx proprjetà oħra fejn jistgħu jmorru jgħixu. Lanqas m'għandhom tfal. L-intimat għandu problemi ta' mobilità u għandu 97 sena filwaqt li l-intimata għandha fuq it-tmenin sena. Huma għalhekk pensjonanti.*
- *Ir-rikorrenti min-naħa l-oħra għandha żewġ proprjetajiet li huma l-fond mertu tal-kawża odjerna; u fond ieħor 19, St. Anthony Street, Birkirkara iżda dan tal-aħħar huwa wkoll okkupat b'kirja minn terzi (li ġiet ukoll ikkonvertita ope legis). Ir-rikorrenti ppruvat tieħu lura l-pussess tal-fond iżda t-talba tagħha ġiet definittivament miċħuda mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Lulju, 2017.*
- *Ir-rikorrenti fil-preżent qiegħda tgħix fl-appartament f'San Pawl il-Baħar li huwa proprjetà taz-ziju tagħha Dr Grech u dan b'mera tolleranza kif jirriżulta minn skrittura privata datata 19 ta' Frar, 2007 u anki l-istess rikorrenti kkonfermat*

dan bil-ġurament tagħha. D'altronde dan il-fatt lanqas mhu b'xi mod ikkontestat mill-intimati.

- *L-intimata hija wkoll pensjonanta u fil-mori tal-proċeduri ġiet dijanjostikata li tbati minn kundizzjoni medika.*

Ikkunsidra

Illi fl-ewwel lok il-Bord jinnota li r-rikorrenti kemm fir-rikors promutur u partikolarment fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha ressqet lanjanzi ta' indoli kostituzzjonali u kkwotat estensivament rigwardanti dan il-punt. Ċertament li dan il-Bord mhux kompetenti li jikkunsidra jew b'xi mod jittratta tali lanjanzi.

Għalhekk jifdal li jiġi trattat il-mertu tal-proċeduri odjerni.

Ir-rikorrenti qegħda tibbaża t-talba tagħha fuq dak li jiddisponi l-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għalkemm dan l-artikolu ma jissemmiex fir-rikors promutur, biss però l-ġurisprudenza li saret referenza għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess rikorrenti kienu kollha proċeduri li ttrattaw dan l-artikolu.

L-intimati infatti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jirrilevaw li s-sentenzi kollha kkwotati mir-rikorrenti kienu jirrigwardaw kirjiet regolati mill-Kapitolu 69; mentri l-każ odjern huwa differenti billi l-kirja inkwistjoni hija konsegwenza tal-konverżjoni li seħħet ope legis.

Infatti permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-intimati eċċepew li r-rikorrenti m'għandhiex il-jedd għar-ripreża tal-fond kif mitlub minnha u dan billi l-kirja odjerna hija waħda rregolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossija mill-artikolu 12(2)(a) u allura japplika għaliha s-subparagrafu 12(2)(ia).

Sabiex jiġi determinat dan il-punt jeħtieġ li ssir referenza għall-artikoli relevanti:
L-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

12(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data,

U fi tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) B'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjoni għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ii) Suġġett għall-kundizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(iii) Taħt dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftiehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Imbagħad is-subartikolu (ia) jirreferi għall-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġjiet ta' Malta li jipprovdi:

5(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċitttadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux ikonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien

naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax –

xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

*Fis-sentenza fl-ismijiet **C. Azzopardi vs M. Rodenas** (fn. 1 deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar, 2003) intqal:*

Stabbilita din l-analiżi dwar id-dispost surreferit tal-liġi, xorta waħda jsegwi illi l-kirja subentrata għaċ-ċens pre-eżistenti, ma għandhiex fl-ebda żmien, titqies assoġġettata għad-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali invokata mill-appellanti, u ċioe l-Kap. 69. Dan ma huwa deżunt minn imkien mill-Kap. 158 u mhux sewwa li wieħed jassumih xort'oħra meta "ir-ratio legis" wara l-introduzzjoni mil-leġislatur tal-Kap. 158 kien proprju dak li jirregolamenta l-każijiet partikolari tal-kuntratti tal-enfitewsi u jikkreja hu l-kirja, u mhux bil-volontà tal-partijiet, fil-parametri speċjali ta' dan il-kap. U taħt dan biss u mhux ukoll taħt xi liġi oħra. ... Li kieku kien mod ieħor ma kienx ikollu għalfejn il-leġislatur jintroduċi tifsira ġdida lill-kelma "kerrej" minn dik stabbilita fil-Kap. 69. Tifsira din li hi wkoll allaċċjata mal-fatt tar-residenza mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha. Il-fatt li l-leġislatur għamel dan juri, għal kuntrarju, li ried jiddistakka din il-liġi speċjali (Kap. 158) minn dik l-oħra (Kap. 69).

Ġie ritenut ukoll:

Huwa minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera jibqa' kompetenti biex jiddeċiedi ċerti materji speċifikament imsemmija fil-**Kap. 158** b'mod partikolari dawk espressament menzjonati fis-**subparagrafu (b) għas-subinċiż (3) tal-Artikolu 5.** Ad exemplum, talba ta' żgumbrament bażata fuq il-morożità fil-ħlas tal-kera. Ara a propożitu sentenzi fl-ismijiet **Raphael Fenech Adami et – vs – Francis Micallef,** Appell, Sede Inferjuri, 13 ta' Lulju, 2001 u **Julian Borg – vs – Anthony Rickard,** Prim'Awla Qorti Ċivili, 3 ta' Novembru, 1982.

Jibqa' l-fatt illi kif ampjament manifest il-materja de quo mhix waħda minnhom. Mhux il-każ allura li tiġi disturbata l-konklużjoni tal-Bord (*fn. 2 – James G. Gollcher v Godfrey Zarb – 15.12.2003).*

*Hekk kif imbagħad ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Ian Zammit et vs Dottor Michael Azzopardi** (fn. 3 – Qorti tal-Appell fit-8 ta' April, 2016):-*

4. Skont l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili:-

"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I 1531J u 1531K".

Imbagħad l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu midbula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti bis-saħħa tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt tal-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili" (enfasi tal-Qorti)

Jidher għalhekk li għall-każ in eżami japplikaw l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009."

*Minn dan isegwi li ladarba t-test tal-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar m'hemm lok għal ebda interpretazzjoni. Dan l-artikolu jispeċifika liema huma ż-żewġ istanzi meta f'każ ta' kirja bħal dik de quo u dan billi juża l-kliem "is-sid **jista' biss** jieħu lura l-pussess tad-dar". Il-kawżali tal-bżonn mhix waħda mir-raġunijiet elenkati fil-liġi u għalhekk billi l-kirja odjerna mhix regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.*

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati, jilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati u konsegwentement jiċħad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż a karigu tal-istess rikorrenti."

L-Appell

12. Ir-rikorrenti ressqet l-appell tagħha minn din is-sentenza fit-22 ta' Jannar, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-7 ta' Jannar, 2019 fl-atti tar-rikors fl-ismijiet premessi u minflok:

i. Primarjament tilqa' t-talbiet tagħha kif dedotti fir-rikors promutur; u
ii. Sussidjarjament, jekk din il-Qorti tħoss li huwa hekk meħtieġ sabiex ma ċċaħħadx lill-partijiet mill-benefiċċju tad-doppju eżami, tirrimetti l-proċess lura lil dak il-Bord sabiex dan jieħu konjizzjoni tal-provi u sottomissjonijiet taż-żewġ partijiet fuq il-grad ta' bżonn rispettiv tagħhom u imbagħad jiddeċiedi fuq it-talbiet tal-esponenti; u
iii. Iktar sussidjarjament, jekk din il-Qorti tħoss li mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi fuq ksur ta' drittijiet fundamentali, minħabba l-esklużjoni a priori u b'mod assolut tal-possibilità għall-Bord u għal din il-Qorti stess, riżultanti mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, li jikkunsidraw il-grad tal-bżonn relattiv rispettiv tal-partijiet għall-okkupazzjoni tal-fond lokatizju, tissospendi l-proċeduri quddiemha u tagħmel referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u warajha, jekk ikun il-każ, il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tiddeċiedi fuq dak il-mertu.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati appellati."

13. L-appellanta għamlet riferiment għad-deċiżjoni tal-Bord, partikolarment għall-parti tad-deċiżjoni fejn il-Bord għamel riferiment għall-artikolu 12(2)(a), 12(2)(ia) u 5(3)(b) tal-Kap. 158, u qalet li l-effett kumulattiv ta' dawn id-disposizzjonijiet huwa li jċaħħad persuna bħalha, li m'għandhiex dar fejn tmur tgħix, minn kull possibilità li tirriprendi pussess ta' ħwejjiġha, minkejja li l-grad ta' bżonn tagħha li jkollha fejn tmur tgħix huwa wieħed assolut. L-appellanta kompliet tgħid li l-grad ta' bżonn tagħha jirriżulta mill-konstatazzjonijiet ta' fatt li saru quddiem il-Bord abbażi tal-provi prodotti quddiemu. Kompliet tgħid li din il-projbizzjoni assoluta tikser il-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti kemm bil-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u qalet li aktar milli ppretendiet li l-Bord jinvestiga l-

lanjanzi kostituzzjonali tagħha, hija ppretendiet li s-sentenzi tal-Qrati Maltin u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jiġu applikati direttament minn kull Qorti jew Tribunal imsejjaħ sabiex japplika l-liġi, *ai termini* tal-artikolu 3 (2) tal-Kapitolu 319. L-appellanta saħqet li f'dan is-subartikolu tal-liġi, il-leġislatur ipprovda li d-drittijiet fundamentali tal-individwu għandhom jipprevalu fuq kull dispożizzjoni leġislattiva li tmur kontra tagħhom, u li kull liġi ordinarja li tkun inkonsistenti magħhom titqies li hija bla effett. L-appellanta għamlet ukoll riferiment għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Anthony Aquilina *vs.* Malta**, tal-11 ta' Diċembru, 2014, fejn il-Qorti Ewropea stabbiliet li l-emendi għall-Kap. 158 jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex ma jiksbux bilanċ raġonevoli bejn l-interess pubbliku u d-dritt tal-individwu għall-proprjetà.

14. It-tieni aggravju tal-appellanta huwa fis-sens li l-lanjanzi tagħha huma bbażati fuq il-fatt li fejn hemm kontradizzjoni bejn disposizzjonijiet tal-liġi u dak li jipprovdi l-Kap. 319, għandu jkun il-Kap. 319 li jipprevali fuq kull liġi oħra. L-appellanta qalet li għalhekk ir-rifjut tal-Bord li jikkonsidra d-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea fil-litiġju miġjub quddiemu, jammonta għal rifjut ta' applikazzjoni tal-liġi li espressament tipprovdi l-kuntrarju.

15. It-tielet aggravju tal-appellanta huwa fis-sens li anki li kieku din il-Qorti kellha tistabbilixxi li hija mhix kompetenti sabiex tisma' l-lanjanzi tagħha, din il-kawża m'għandhiex tiġi deċiża qabel ma l-Qorti Kostituzzjonali u eventwalment anki l-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ikunu esprimew ruħhom dwar l-applikabilità o meno tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, in kwantu dawn

huma kontradittorji għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319 u tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-appellanti qalet li hija tinsab konxja li l-Bord naqas milli jikkonsidra u jiddeċiedi dwar il-bżonn tagħha għar-ripreża tal-fond lokatizju meta mqabbel mal-allegat bżonn tal-appellati li jkomplu jgħixu fih. Qalet li għalhekk, f'każ li jintlaqgħu l-aggravji preċedenti tagħha, sejjer ikun neċessarju li jsir dan l-eżami u tittieħed din id-deċiżjoni. Kompliet tgħid li fil-fehma tagħha din il-Qorti għandha quddiemha l-elementi ta' fatt u ta' dritt kollha neċessarji sabiex tkun tista' tagħmel dan l-eżerċizzju hi mingħajr il-ħtieġa li tirrimetti l-atti lura quddiem il-Bord, u qalet ukoll li fil-fehma tagħha hija ppruvat sodisfaċentement il-grad ta' bżonn assolut da parti tagħha li jkollha dar tagħha fejn tqatta' l-aħħar snin ta' ħajjitha u m'għandhiex tkun kostretta li tħalli lill-appellati jkomplu jgawdu dar tagħha ad esklużjoni tagħha. L-appellanta qalet li din il-Qorti trid tikkonsidra wkoll li f'dan il-każ, ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin ma nħolqotx minnha jew mill-awturi fit-titolu tagħha volontarjament, iżda ġiet imposta fuqha b'liġi li ġiet iddikjarata li hija leżiva tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-appellanta żiedet tgħid li f'każ li din il-Qorti ma tħossx li għandha tippriva lill-partijiet il-benefiċċju tad-*doppio esame*, jista' jkun meħtieġ li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jagħmel dan l-eżerċizzju huwa stess. L-appellanta kkonkludiet billi qalet li għalkemm huwa minnu li f'dawn il-proċeduri hija għandha lanjanzi ta' indoli kostituzzjonali, dawn il-lanjanzi pjuttost li jikkonċernaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha fl-eventwalità li t-talba tagħha għar-ripreża tal-fond lokatizju tiġi miċħuda, għaliex bħala riżultat ta' dak li hija tqis li hija inġustizzja gravissima imposta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-Kap. 69, il-grad ta' bżonn tal-appellati

inkwilini, jitqies li huwa ta’ livell ogħla minn dak tagħha, is-sid tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.

Ir-Risposta tal-Appell

16. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li s-sentenza mogħtija mill-Bord hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata minn din il-Qorti. Qalu li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li l-kawżali tal-bżonn tas-sid għall-fond mikri mhijiex waħda mir-raġunijiet elenkati fil-liġi li jwasslu għar-ripreża tal-fond mertu tal-kawża, u l-Bord kien korrett meta laqa’ t-tielet eċċezzjoni tal-appellati u ċaħad it-talbiet tal-appellanta. L-appellati qalu li fil-fatt l-artikolu 5(3)(b) u l-artikolu 12(2)(1a) tal-Kap. 158 ma jsemmux il-bżonn tas-sid bħala wieħed mill-kawżali għar-ripreża. L-appellati qalu li permezz tal-ewwel u t-tielet aggravju tagħha, l-appellanta ssostni li l-Bord li ma fehemx is-sottomissjonijiet tagħha, stante li skont hi, dan kellu jagħti preċedenza lill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, biex imbagħad jiskarta d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. L-appellati qalu li t-tielet aggravju tal-appellanta huwa stedina sabiex din il-Qorti ta’ reviżjoni tagħmel referenza kostituzzjonali dwar l-applikabilità tal-Kap. 158, sabiex imbagħad jew tiddeċiedi hi dwar il-bżonn li għandha s-sid biex tibda tabita fil-fond fejn jabitaw l-appellati, jew inkella tirrinvija l-atti lura quddiem il-Bord sabiex ikun il-Bord li jiddeċiedi dwar dan.

17. L-appellati qalu li fil-fehma tagħhom l-appellanta qiegħda tibdel il-*goalposts* minn dak li talbet quddiem il-Bord. Qalu li r-rikors imressaq quddiem il-Bord ma kienx jittratta jew jilmenta minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali

tal-appellanti, kif qiegħed isir issa quddiem il-Qorti tal-Appell. Qalu li l-appellanta imkien ma talbet lill-Bord iwarrab jew jiskarta d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jew tal-Kap. 69, sabiex imbagħad japplika l-Kap. 319. Għall-kuntrarju, fir-rikors tagħha quddiem il-Bord, l-appellanta infurmat lill-Bord li hija kienet qiegħda tirriserva d-drittijiet tagħha dwar l-allegati ksur tad-drittijiet fundamentali, dwar liema ksur hija espressament iddikjarat li kienet ser tipproċedi ġudizzjarjament wara li tkun eżawriet ir-rimedji quddiem il-Qrati u t-Tribunali ordinarji. L-appellati qalu li għalhekk issa l-appellanta m'għandhiex tilmenta li l-Bord naqas milli jikkonsidra l-jeddijiet fundamentali tagħha, u li tali talba tammonta għal *shifting of the goal posts.* L-appellati qalu li anki fir-rikors tal-appell tagħha, l-appellanta ammettiet li l-kawża miftuħa minnha ma kinitx tikkonsisti f'ilment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, tant li l-ilment tagħha huwa li l-Bord ma fehemx is-sottomissjonijiet tagħha, u mhux li l-Bord ma fehemx il-kawża li hija fetħet permezz tar-rikors promutur. L-appellati qalu li fil-fatt il-Bord fehem li l-kawża tal-appellanta kienet ibbażata fuq l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69, u li kien għalhekk li l-Bord ċaħad it-talbiet tal-appellanta, għaliex dan l-artikolu tal-liġi huwa inapplikabbli għall-każ odjern. L-appellati jgħidu li l-appellanta bbażat ruħha fuq l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 b'mod erronju, minflok ibbażat ruħha fuq l-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158, li hija l-liġi applikabbli għall-kirja in eżami, iżda f'dan l-appell qiegħda titlob li l-liġi invokata minnha għandha titwarrab minħabba l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li dan huwa raġunament kontradittorju u legalment insostenibbli peress li l-appellanti tiġi li xejnet il-kawżali invokata minnha inizjalment, u li abbażi tagħha hija qiegħda tippretendi li l-Bord jawtorizza r-ripreża tal-fond. L-appellati qalu li għandu jirriżulta wkoll li l-appellanta fl-ebda waqt ma talbet li xi disposizzjonijiet ta' xi

kapitolu tal-Liġijiet ta' Malta jiġu mwarrba sabiex jiġu applikati minflok id-disposizzjonijiet tal-Kap. 319.

18. L-appellati qalu li għandu jkun evidenti li filwaqt li quddiem il-Bord l-appellanta straħet fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, f'dan l-appell issa qiegħda ssemmi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Qalu li dan kien il-mertu tad-deċiżjoni tal-Bord, li qal li l-appellanti ma setgħetx tistrieħ fuq il-Kap. 69 sabiex titlob ir-ripreża tal-fond, iżda kellha tistrieħ fuq il-Kap. 158. L-appellati qalu li l-fatt li l-appellanta issa qiegħda tgħid li huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li huma applikabbli, isaħħaħ il-kontenut tad-deċiżjoni tal-Bord, fejn dan iddeċieda li l-kirja odjerna mhix irregolata mill-Kap. 69 iżda mill-Kap. 158. L-appellati jagħmlu riferiment ukoll għall-artikolu 4 tal-Kap. 319, u jgħidu li dan l-artikolu tal-liġi jagħti l-kompetenza dwar ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u mhux lill-Bord. L-appellati qalu li anki li kieku kellu jiġi konċess li l-appellanta, fl-ewwel istanza kienet talbet lill-Bord iwarrab id-disposizzjonijiet tal-liġi dwar ir-ripreża, biex imbagħad il-Kap. 319 jingħata preċedenza, xorta waħda tali talba kienet tkun ineffettiva inkwantu l-appellanti invokat kawżali taħt il-Kap. 69, meta effettivament kellu japplika l-Kap.158.

19. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanta, l-appellati jgħidu li l-appellanta qiegħda ssostni li jekk il-Qorti tal-Appell hija tal-fehma li l-Bord ma kellux jidħol f'lanjanzi kostituzzjonali, allura issa għandha tkun il-Qorti tal-Appell li tagħmel talba għal referenza kostituzzjonali sabiex jiġi deċiż jekk il-Kap. 158[1], imurx kontra l-Kap. 319 u l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

[1] Fir-rikors tal-appell jissemma ripetutament u erronjament il-Kap. 159.

L-appellanta qiegħda tippretendi li wara tali referenza kostituzzjonali, din il-Qorti tiddeċiedi hija stess dwar il-bżonn tas-sid, jew inkella dwar jekk għandhiex tirrinvija l-atti quddiem il-Bord sabiex ikun hu li jagħmel dan l-eżerċizzju.

20. L-appellati jgħidu li l-appellanta kienet irriservat id-dritt li tistitwixxi proċeduri ġudizzjarji kostituzzjonali wara l-proċeduri quddiem il-Bord. Qalu li dan huwa dak li għamlet l-appellanta quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) meta ppreżentat il-kawża kostituzzjonali tagħha. L-appellati qalu li għalhekk referenza kostituzzjonali f'din it-tilwima bejn l-istess persuni rigwardanti l-istess kirja u l-istess proprjetà, hija vessatorja u intiża biex mhux biss tidduplika u tfaqqas il-kawżi bejn il-kontendenti, iżda wkoll biex tivvessa lill-appellati li huma żewġ persuni li fl-età tagħhom ma jifilħux għal dawn il-proċeduri ġudizzjarji kollha. L-appellati qalu li din it-talba tal-appellanta hija ineffettiva anki fid-dawl tal-massima *electa una via non datum recursus ad alteram.* Qalu li l-appellanta bbażat il-kawża tagħha quddiem il-Bord fuq il-Kap. 69 u mhux fuq il-Kap. 158, u wara li l-Bord iddeċieda li hija ma kellhiex raġun tinvoka l-Kap. 69, ma tistax issa l-appellanta taċċetta dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord dwar l-inapplikabilità tal-Kap. 69 bħala tajba, biex imbagħad titlob referenza kostituzzjonali ħalli issa jiġu analizzati d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 minflok. L-appellati qalu wkoll li mhux ta' b'xejn li l-appellanta daħlet f'dubju dwar jekk għandux ikun hemm il-benefiċċju tad-*doppio esame,* għaliex l-appellanta stess tħoss li l-punt imqajjem f'dan l-appell huwa punt li ma kienx imqajjem quddiem il-Bord, peress li l-kawżali quddiem il-Bord kienet ibbażata fuq il-Kap. 69 u mhux fuq il-Kap. 158. L-appellati qalu li għalhekk issa huwa kollu ta' xejn li l-appellanta qegħda titlob li ssir referenza kostituzzjonali sabiex jiġu

analizzati d-disposizzjonijiet tal-Kap. 159 (sic!) meta quddiem l-Onorabbli Bord hija invokat il-kawżali taħt il-Kap. 69.

21. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fit-23 ta' Diċembru, 2019, din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba tal-appellanta u ordnat li ssir referenza kostituzzjonali sabiex il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tiddeċiedi dwar jekk l-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 jilledix il-jedd fundamentali ta' sid il-kera għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, peress li kuntrarjament għall-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera titlob permess lill-Bord sabiex ma ġġeddidx il-kirja għax tkun trid il-fond biex tmur tgħix fih hi taħt il-kundizzjonijiet li jissemmew fl-istess dispożizzjoni, kif ukoll sabiex jekk din id-domanda tiġi mwieġba fl-affermattiv, il-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rimedju li għandu jingħata l-appellanta.

22. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fid-29 ta' Settembru, 2020, ġie deċiż li l-artikolu 5(3)(b) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-appellanta f'dawn il-proċeduri, għat-tgawdija ta' ħwejjiġha *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987, billi ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera titlob permess lill-Bord biex tmur tgħix fih taħt id-disposizzjonijiet li jissemmew fl-artikolu 9(b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini; kif ukoll iddikjarat li l-appellati Vella ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5(3)(a) u (b) tal-Kap. 158 sabiex jibqgħu jirrisjedu f'dan il-fond.

23. Din id-deċiżjoni ġiet appellata mill-Avukat tal-Istat. Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2021, ikkonkludiet li għandu jitqies il-bżonn tas-sid u li m'għandux ikun meħtieġ għas-sid li juri li l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod jekk it-tbatija tas-sid tkun akbar minn dik tal-kerrej, għal liema sitwazzjonijiet jaħseb l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti Kostituzzjonali għalhekk ikkonkludiet li l-Ewwel Qorti ddeċidiet korrettement meta wieġbet il-mistoqsija tal-qorti referenti fl-affermattiv, u għalhekk ċaħdet l-appell tal-Avukat tal-Istat u ordnat li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-qorti referenti sabiex jitkompla s-smigħ fid-dawl tat-tweġibiet għall-mistoqsijiet magħmula minn din il-Qorti.

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

24. Il-Qorti sejra tikkonsidra l-appell tal-appellanta, wara d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, u wara li din il-Qorti kif diversament preseduta kienet għamlet referenza kostituzzjonali kif mitlub mill-appellanta dwar l-applikabilità o meno tal-Kap. 158 safejn dan hu inkompatibbli mal-jeddijiet fundamentali tal-appellanta kif imħarsa taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 319. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali warajha, ddeċidew li m'għandux ikun meħtieġ li sid ta' proprjetà fil-pożizzjoni tal-appellanta, turi li l-kerrej għandu residenza alternattiva fejn imur joqgħod, jekk is-sid ikun jista' juri li t-tbatija tiegħu f'każ li jibqa' mċaħħad mill-proprjetà tiegħu tkun akbar mit-tbatija tal-inkwilin.

25. L-appellanta bdiet proċeduri quddiem il-Bord sabiex titlob ir-ripreża tal-fond bin-numru 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara, li huwa proprjetà tagħha, u li hija wirtet b'titolu ta' legat. Il-fond kien ingħata b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja lill-appellati minn omm l-appellanta, u wara t-titolu ġie kkonvertit f'wieħed ta' kera *ex lege* bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Permezz tal-proċeduri mibdija quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija għandha bżonn il-fond sabiex tmur tgħix fih għaliex hija m'għandha l-ebda residenza alternattiva li tista' tmur tgħix fiha. L-appellati huma persuni mdaħħlin fl-età[2], li wieġbu li huma ser jiġu ppreġudikati f'każ li huma jintalbu jiżgumbraw minn dan il-fond għaliex huma wkoll m'għandhom l-ebda residenza alternattiva fejn jistgħu jmorru joqogħdu. Il-Bord iżda ddeċieda li f'dan il-każ japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u dan għaliex din il-kirja ġiet fis-seħħ meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja, *ai termini* l-artikolu 12(2) u (2)(ia) tal-istess Kap. 158, u għalhekk l-appellanta ma setgħetx titlob lill-Bord jeżamina l-pożizzjoni tagħha billi tinvoka l-prinċipji kontenuti fl-artikolu 9(b) tal-Kap. 69, għaliex il-Kap. 69 ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna. Il-Bord fil-fatt iddeċieda li l-kawżali tal-bżonn mhijiex waħda mir-raġunijiet elenkati fil-Kap. 158, li abbażi tagħhom sid ta' fond jista' jitlob ir-ripreża tal-fond, u għalhekk ċaħad it-talbiet tal-appellanta. L-appellanta issa qegħda tappella minn dik id-deċiżjoni, wara li bejn il-partijiet kien hemm diversi proċeduri oħra għaddejjin, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali u referenza kostituzzjonali li saret minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta, li ddeċidiet li sidien bħall-appellanta m'għandhomx għalfejn juru li l-inkwilin għandu residenza oħra li jista' jabita fiha

[2] Fil-fatt l-appellat ġie nieqes fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

jekk dawn jirnexxilhom jippruvaw li t-tbatija tagħhom bħala sidien hija akbar minn dik tal-inkwilini.

26. L-appellanta qiegħda ssostni li f'dan il-każ il-bżonn tagħha li tirriprendi pussess tal-fond sabiex tmur tabita fih huwa wieħed assolut. Waqt it-trattazzjoni li semgħet din il-Qorti, intqal mill-avukat difensur tal-appellanta, li l-appellata m'għadhiex tgħix fil-fond, u li dan il-fond illum tħalla abbandunat. Madanakollu dawn huma asserzjonijiet li saru quddiem din il-Qorti fl-istadju tat-trattazzjoni, u l-Bord ma kellux l-opportunità li jivverifika dawn l-allegazzjonijiet jew jikkonsidra l-provi dwarhom. Fil-fatt din il-Qorti tqis li għajr għad-dikjarazzjoni tal-appellanta li hija m'għandha l-ebda proprjetà oħra fejn tista' tmur toqgħod, u għajr għall-prova li fil-preżent l-appellanta qegħda tgħix f'appartament misluf lilha minn qraba tagħha, ma ngħabu l-ebda provi oħra quddiem il-Bord, u dan għaliex il-Bord qies li r-rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti *ai termini* tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 m'hemmx il-ħtieġa li jiġu ppruvati f'dan il-każ, għaliex huwa l-Kap. 158 li japplika għaċ-ċirkostanzi odjerni. Il-Kap. 158 jawtorizza r-ripreża ta' fond f'ċerti istanzi speċifiċi biss, ċioé fejn is-sid ikun jista' jipprova li l-inkwilin ma ħallasx il-kera dovuta għal żewġ skadenzi jew aktar, jew fejn jiġi ppruvat li l-inkwilin ikun ikkawża ħafna ħsara fil-fond, jew inkella fejn jiġi ppruvat li l-inkwilin ikun naqas milli jħares il-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha. Il-bżonn tas-sid qatt ma kien wieħed mill-kawżali li taħtu s-sid seta' jitlob ir-ripreża ta' fond, fejn il-kirja tkun regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. Imma din il-pożizzjoni nbidlet bis-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn ġie ddikjarat li s-sid

tal-proprjetà m'għandux għalfejn juri li l-inkwilin għandu residenza alternattiva fejn imur joqgħod, f'każ li jiġi ppruvat li t-tbatija tas-sid ser tkun akbar minn dik tal-inkwilin. Dan l-eżerċizzju l-Bord għadu m'għamlux. Din il-Qorti eżaminat l-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord, u mill-provi ma jirriżultax li l-appellata m'għadhiex tgħix f'dan il-fond. Kien biss waqt it-trattazzjoni mill-avukat difensur tal-appellanta li din il-Qorti semgħet għall-ewwel darba li l-appellata m'għadhiex tgħix fil-fond u li l-fond tħalla abbandunat, filwaqt li l-avukat difensur tal-appellati ma kellu xejn xi jgħid dwar dan. F'dan l-istadju, u in vista tal-iżvolta li kien hemm f'dawn il-proċeduri, din il-Qorti sejra tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jeżamina t-talbiet tal-appellanta fid-dawl ta' dak deċiż mill-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u mill-Qorti Kostituzzjonali wara r-referenza kostituzzjonali li saret. Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi jkun aħjar jekk dan l-eżami l-ewwel m'għandu jsir huwa mill-Bord, u dan sabiex il-partijiet ma jiġux ipprivati mill-benefiċċju tad-*doppio esame.* Għaldaqstant il-Qorti f'dan l-istadju sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-aggravji sollevati mill-appellanta u tas-sottomissjonijiet li saru mill-appellati fir-risposta tagħhom tal-appell, partikolarment għaliex wara li t-tielet aggravju tal-appellanta ġie milqugħ minn din il-Qorti kif diversament preseduta, u ġiet deċiża r-referenza kostituzzjonali, issa jkun xieraq li l-Bord jisma' l-provi li għandu jisma' fir-rigward.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi wara li qed tilqa' it-tielet aggravju tagħha, l-atti għandhom

jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jagħti d-deċiżjoni tiegħu dwar il-grad ta' bżonn li kull parti rispettiva għandha għall-fond in kwistjoni.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur