MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 72/2021 LM

Noelle Azzopardi (K.I. Nru. 520288M)
u Maryanne Darmanin (K.I. Numru 637539M)
('l-appellati')

vs.

Teresa sive Tessie Azzopardi (K.I. Nurmu 55440G)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Teresa sive Tessie Azzopardi (K.I. Nru. 55440G)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-17 ta' Ġunju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u kkundanna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond 58, ġia 77,

Triq is-Sur, l-Isla, li hija kienet tikri mingħand ir-rikorrenti bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji tal-fond 58, ġia 77, Triq is-Sur, l-Isla [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] li huma akkwistaw *per via di successione* wara li ġie nieqes Emanuel Darmanin, u dan skont kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Gertrude Farrugia Wismayer. Ġie spjegat li omm Noelle Azzopardi, Maria Carmela Micallef, mietet fis-17 ta' Ottubru, 2017, u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-unika bintha Noelle Azzopardi, sabiex b'hekk il-fond huwa kollha kemm hu ta' Noelle Azzopardi, u suġġett għall-użufrutt tan-nanna tagħha Maryanne Darmanin. Ir-rikorrenti spjegaw li dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fl-10 ta' Lulju, 1979, sabiex ingħata lil Bastjan Azzopardi, li jiġi missier ir-raġel tal-intimata, u dan mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien, b'kera ta' LM15 fis-sena. Bl-Att X tal-2009, din il-kera żdiedet għal €185 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, filwaqt li mill-1 ta' Jannar, 2019, din il-kera saret €209 fis-sena. Fis-6 ta' Novembru, 1995 inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq dan il-fond, iżda l-intimata baqgħet tgħix fl-istess fond b'kera ta' €209 fis-sena kif stabbilit bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti spjegaw li l-antekawża tagħhom ġiet iffaċċjata bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u abbużiv, u bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti spjegaw li konsegwenza tal-imsemmija

Ordni ta' Rekwiżizzjoni, huma kellhom jaċċettaw lill-intimata bħala inkwilina tagħhom, u minkejja li għal bosta snin huma kienu jirċievu l-kera stabbilita bil-liġi, issa waqfu jagħmlu dan. Ir-rikorrenti qalu li l-kera fis-sena ffissata bil-liġi hija waħda minima u ma tirriflettix il-valur kummerċjali tal-fond ai termini tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti komplew jgħidu li huma pproċedew b'kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Azzopardi Noelle et *vs.* Awtorità tad-Djar et**, li ġiet deċiża b'sentenza tal-25 ta' Frar, 2021, fejn ingħad li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fissru ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. L-intimata Tessie Azzopardi ġiet ordnata wkoll biex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bis-saħħa tal-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li ladarba l-kirja li kienet tgawdi Azzopardi ġiet iddikjarata nulla u mingħajr effett, Azzopardi ma tistax tibqa' tgawdi kirja sfurzata fuqhom bħala sidien, u għalhekk hija ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li l-intimata m'għandha l-ebda difiża x'tagħti għat-talbiet tagħhom għaliex l-okkupazzjoni tagħha ta' dan il-fond ġiet dikjarata li hija anti-kostituzzjonali u b'hekk mingħajr effett.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-intimata Teresa sive Tessie Azzopardi ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni stante li l-kirja in kwistjoni hija konsegwenzjali għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 42220/79 u għas-sentenza fl-ismijiet **Azzopardi Noelle et *vs.* Awtorità tad-Djar et**, li ġiet deċiża fil-25 ta' Frar, 2021, fejn din il-kirja ġiet dikjarata leżiva tal-jeddijiet

fundamentali tar-rikorrenti, bil-konsegwenza li din hija meqjusa nulla u bla effett fil-liġi ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Bord.

4. Fit-2 ta' Gunju, 2021 l-intimata ppreżentat risposta li waqt l-udjenza tas-17 ta' Gunju, 2021 l-Bord qies li kienet irregolari, imma li tħalliet in atti bħala 'nota' bi qbil mal-kontroparti. F'din in-nota tagħha, l-intimata qalet li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qalet li hija dejjem onorat il-kundizzjonijiet tal-kirja, u hija kellha l-jedd li tibqa' tabita f'dan il-fond a tenur tal-Att XXIII tal-1979 stante li kienet tissodisfa l-kriterji stabbiliti bl-istess Att għaliex hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti f'dan il-fond. L-intimata eċċepiet ukoll li hija għamlet diversi benefikati fil-fond u għalhekk żiedet il-valur tal-fond bl-opera tagħha. L-intimata qalet li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti[1] mhijiex tassattiva, iżda diskrezzjonali għall-Bord, u kull tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja għandu jsir b'mod gradwali a tenur tal-artikolu 12B(6) tal-Ordinanza. Qalet li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja minħabba li hija pensjonanta u ma għandha ebda proprjetà oħra jew assi li jissuperaw il-limitu stabbilit mil-liġi. Qalet li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda provi dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom, u lanqas ma qalu li huma ser ibatu xi piż sproporzjonat partikolari għalihom bħala sidien il-kera. Madanakollu waqt l-udjenza tas-17 ta' Ġunju, 2021, il-Bord ċaħad it-talba tal-intimata sabiex tippreżenta l-eċċezzjonijiet

[1] Għandu jiġi ppreċiżat li r-rikorrenti m'għamlu l-ebda talba f'dan is-sens.

tagħha, wara li qies li fuq bażi *prima facie* din naqset milli tipprova li għandha eċċezzjonijiet x'tagħti, u għalhekk għadda biex jagħti s-sentenza.

5. Flimkien mar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti ppreżentaw *affidavit* ta' Noelle Azzopardi; kopja tal-kuntratt bid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Gertrude Farrugia Wismayer; kopja tat-testment *unica charta* tas-16 ta' Ġunju, 2003 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella; kopja tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni tas-16 ta' Marzu, 2007; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Carmela Micallef tas-7 ta' Jannar, 2008 fl-atti tan-Nutar Gertrude Farrugia Wismayer; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Carmela Micallef; kif ukoll kopja tat-testment tagħha tas-16 ta' Lulju, 2003 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, u kopja tas-sentenza tal-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) tal-25 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet **Azzopardi Noelle et *vs* Awtorità tad-Djar et**. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti Noelle Azzopardi spjegat li hi u n-nanna tagħha huma proprjetarji tal-fond 58 gia 77, Triq is-Sur, l-Isla, li huma akkwistaw mill-wirt tan-nannu tagħha u ta' ommha Maria Carmela Micallef, b'tali mod li Noelle Azzopardi hija s-sid tal-proprjetà, filwaqt li Maryanne Darmanin hija l-użufruttwarja tagħha. Spjegaw li dan il-fond ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary b'rekwiżizzjoni numru 42220/79 fl-10 ta' Lulju, 1979 biex ingħata lil missier ir-raġel tal-intimata, u dan mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien, b'kera ta' LM15 fis-sena. Ix-xhud spjegat li fis-6 ta' Novembru, 1995 ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni tal-fond, iżda l-intimata Azzopardi baqgħet tirrisjedi fih, u preżentement qegħda tħallas kera ta' €209 fis-sena. Ix-xhud qalet li l-ammont ta' kera li hi u r-rikorrenti l-oħra rċevew tul is-snin ċertament li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Qalu

wkoll li abbażi tad-deċiżjoni tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), l-intimata ma tistax tibqa' tirrisjedi f'dan il-fond.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-17 ta' Ġunju, 2021, il-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 58 ġia 77, Triq is-Sur, l-Isla versu l-kera ta' €209 fis-sena.

*Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja de quo r-rikorrenti pproċedew b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Noelle Azzopardi et vs l-Awtorità tad-Djar et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Frar, 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie dikjarat illi r-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Ġie deċiż ukoll is-segwenti, u ċioe:*

*"**tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Teresa sive Tessie Azzopardi ma tistax tibqa' toqgħod fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni."***

Madanakollu, l-istess Qorti ċaħdet it-talba tar-rikorrenti sabiex tittermina l-kirja u tiżgombra lill-intimata mill-fond de quo.

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew quddiem dan il-Bord.

Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret res judicata. *Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li jekk xi liġi tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalkemm*

id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett.

Illi dan il-Bord huwa konxju illi fl-1 ta' Ġunju, 2021 daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 li stabbilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madanakollu, il-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-pożizzjoni bejn il-partijiet, u dan għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda disposizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata.

Illi dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimata għandha tiżgombra mill-fond de quo. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni. Madanakollu l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimata, li għandha ċertu età, tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond de quo fi żmien disgħin (90) ġurnata.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jxolji u jittermina l-kirja de quo, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna l-fond 58 ġia 77, Triq is-Sur, l-Isla bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

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

<u>L-Appell</u>

7. L-intimata ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fit-2 ta' Lulju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

i. *Tvarja s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni u t-tielet talba tal-atturi, fosthom l-ordni ta' żgumbrament mill-fond 58, ġia 77, Triq is-Sur, l-Isla;*

ii. *Tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-atturi jirregolaw ruħhom dwar il-mod kif iridu jipproċedu.*

8. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bis-sentenza tal-Bord għaliex bil-proċeduri miftuħa minnhom quddiem il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ir-rikorrenti kisbu rimedju raġonevoli għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali sofferti minnhom. Qalet li meta l-Qorti kkalkolat id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, hija m'għamlet l-ebda tnaqqis minħabba l-possibilità tar-ripreża tal-fond *de quo,* u għalhekk għalkemm ġie ddikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ġew ikkumpensati b'mod raġonevoli. Barra minn hekk, l-appellanta qalet li f'dik il-kawża wkoll il-Qorti rrespinġiet it-talba għall-iżgumbrament. L-appellanta żiedet tgħid li bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, u bl-emendi li saru għall-Kap. 69, partikolarment bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, il-liġi qiegħda tagħti rimedju għal infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. L-appellanta qalet li fil-fehma tagħha, liġi partikolari li daħlet fis-seħħ qabel is-sentenza tal-Bord, taf iġġib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u tal-Qorti Kostituzzjonali, u s-sid issa jrid isegwi l-proċedura stabbilita fil-liġi qabel jipproċedi bl-iżgumbrament tal-okkupant minn fond.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

9. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalu li l-aggravju ewlieni tal-appellanta huwa li l-appellati issa jgawdu l-protezzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u li s-sentenza li ngħatat fil-25 ta' Frar, 2021 fil-kawża kostituzzjonali, ikkreat dritt kweżit favur tagħhom fil-mument li din saret *res judicata.* Qalu li dan huma jgħiduh anki fid-dawl tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li fejn liġi tkun inkonsistenti mal-

Kostituzzjoni ta' Malta, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali, filwaqt li l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, titqies li hija bla effett. Ir-rikorrenti qalu li fid-dawl tad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellati qalu li l-Att XXIV tal-2021 stabbilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995, iżda wieħed ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-pożizzjoni bejn il-partijiet, u barra minn hekk fil-liġi li ddaħħlet bl-imsemmi Att, ma hemm ebda dispożizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza mogħtija. L-appellati qalu li minn dik is-sentenza ma sar l-ebda appell, minkejja li s-sentenza ddikjarat b'mod ċar li sabiex il-vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti, l-appellati f'dawn il-proċeduri, ma tibqax tippersisti wara d-deċiżjoni tal-Qorti, l-intimata Azzopardi, l-appellanta f'dawn il-proċeduri, ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond. L-appellati qalu li l-kliem tas-sentenza huwa ċar, jiġifieri li wara li dik is-sentenza tgħaddi in ġudikat, l-appellati jistgħu jipproċedu sabiex jeżegwixxu l-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond. L-appellati kkonkludew billi qalu li *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, 'kerrej' huwa definit bħala dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, u f'dan il-każ il-liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, hija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Kapitolu tal-Liġi ġie dikjarat leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-appellanti, u b'hekk huwa null u bla effett fil-konfront tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Il-Qorti sejra tikkonsidra l-appell tal-appellanta, fid-dawl tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, u tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li ddeċidiet li l-kirja in kwistjoni kif regolata bil-Kap. 69 hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien stante n-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien tal-fond u l-protezzjoni li ilha tgawdi l-inkwilina fil-kirja. Fir-rikors tal-appell tagħha, l-appellanta, filwaqt li għamlet riferiment għad-deċiżjoni tal-Bord, partikolarment għal dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ingħad li l-pronunzjament tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma jistax jiġi skartat, saħqet li l-appellati ngħataw rimedju adegwat permezz ta' dik is-sentenza, u għalhekk ma kienx hemm il-ħtieġa li jiġi ordnat ukoll l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni. Żiedet tgħid li fl-1 ta' Ġunju, 2021, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, li wkoll joffri rimedju adegwat lis-sidien, bl-introduzzjoni tat-Test tal-Mezzi, bil-ħtieġa li ssir valutazzjoni tal-kapital u tad-dħul tal-inkwilin, u bil-fatt li l-kirja tista' tiġi riveduta għal 2% tal-valur tal-fond, li hija rata ta' kera ekwa u ġusta fis-suq illum. Waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, ingħad mill-avukat difensur tal-appellanta li d-deċiżjoni tal-Bord li hija għandha tiżgombra mill-fond, tfisser li mhux ser issir ġustizzja magħha, stante li hija mara ta' wieħed u tmenin sena, u m'għandha l-ebda residenza alternattiva li tista' tmur tabita fiha.

11. L-appellati min-naħa tagħhom argumentaw li r-rimedju li huma ngħataw mill-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) huwa rimedju għal-leżjonijiet sofferti minnhom fil-passat, għall-perijodu ta' qabel ġew intavolati l-proċeduri għall-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond. Qalu wkoll li r-rikors tagħhom ġie intavolat qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-pożizzjoni tal-

partijiet fil-kawża ġiet ikkristallizzata permezz ta' dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

L-ewwel aggravju: *[ir-rimedju ngħata bid-deċiżjoni tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)]*

12. Bir-rikors tal-appell tagħha, l-appellanta qiegħda titlob lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-Bord, fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, fosthom il-parti tas-sentenza li ordnat lill-appellanta tiżgombra mill-fond. L-appellanta tgħid li l-Qorti għandha tagħmel dan għaliex l-appellati diġà ngħataw rimedju adegwat fil-forma ta' kumpens li ġie ffissat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). Din il-Qorti tirrileva li l-kumpens li ngħataw l-appellati bis-saħħa ta' dik id-deċiżjoni kien maħsub biex jindirizza l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom soffert minnhom sal-jum li fih ingħatat dik is-sentenza. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju tal-appellanta mhux sejjer jiġi milqugħ, għaliex jirriżulta bl-aktar mod ampju li d-deċiżjoni tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kienet limitata għall-ksur soffert mill-appellati sa dakinhar li ngħatat dik is-sentenza, filwaqt li għal-leżjonijiet futuri l-Qorti llimitat ruħha biss għal dikjarazzjoni li l-appellanta m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond.

It-tieni aggravju: *[l-impatt tal-Introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021]*

13. L-appellanta tgħid ukoll li fil-fehma tagħha, l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, qabel ma l-Bord ta d-deċiżjoni

tiegħu fis-17 ta' Ġunju, 2021, jista' jkun li qiegħda taħseb biex tintroduċi proċedura ġdida li trid tiġi segwita qabel ma hija tintalab tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellati min-naħa tagħhom laqgħu għal dan billi qalu li huma għandhom jedd kweżit, liema jedd ġie kkristallizzat bis-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li ma ġietx appellata. Qalu li t-tibdil fil-liġi wara li huma intavolaw ir-rikors tagħhom fejn talbu l-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond, m'għandux jaffettwahom, u t-tibdil ta' liġi fil-kors ta' kawża m'għandu jkollu l-ebda effett fuq il-jeddijiet kweżiti tas-sidien.

14. Il-Qorti kkonsidrat dan l-aggravju fit-tul, u tqis li dan l-appell partikolari huwa differenti minn oħrajn li diġà kellha l-opportunità li tiddeċiedi din il-Qorti kif preseduta, għaliex l-appellanta ngħatat l-opportunità mill-Bord li tippreżenta nota risponsiva b'għadd ta' eċċezzjonijiet u sottomissjonijiet li jirriżulta li ġew ikkonsidrati mill-Bord qabel dan ta d-deċiżjoni tiegħu. Min-naħa l-oħra jirriżulta li l-appellati akkwistaw dritt kweżit bis-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema sentenza ma ġietx appellata, u li ddeċidiet li safejn il-kirja li qiegħda tgawdi l-appellanta hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, din m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq dak il-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni. Kien għalhekk li l-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord, b'talba speċifika sabiex dan jordna l-iżgumbrament tal-appellanta.

15. Il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta applika l-liġi viġenti kif kienet sa dakinhar li ġew intavolati l-proċeduri odjerni mill-appellati, partikolarment għaliex l-appellati aġixxew abbażi tal-jedd kweżit li huma kisbu bis-saħħa tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). Il-Qorti tqis li ladarba ġew imċaqilqa l-lasti wara li ġew istitwiti l-proċeduri odjerni bejn il-

partijiet, hija l-liġi kif kienet viġenti meta ġew ippreżentati l-proċeduri odjerni mir-rikorrenti li kellha tiġi applikata mill-Bord u mhux il-liġi kif mibdula. Dan għaliex ir-rikorrenti għandu jkollhom iċ-ċertezza legali li jkunu jafu abbażi ta' liema liġi huma qegħdin iressqu t-talbiet tagħhom u abbażi ta' liema liġi huma qegħdin jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li anki t-tieni aggravju tal-appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tas-17 ta' Ġunju, 2021 fl-intier tagħha, b'dana li t-terminu prefiss mill-Bord għall-iżgumbrament tal-appellanta għandu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

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

Tordna li kopja ta' din is-sentenza għandha tintbgħat liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur