MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 19/2021 LM

Catherine Cauchi (K.I. 0271241M)
('l-appellata')

vs.

Vincent McIntyre (K.I. 250661M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Vincent McIntyre (K.I. 250661M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-17 ta' Settembru, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-intimat għandu jiżgombra mill-fond mikri lilu mir-rikorrenti **Catherine Cauchi (K.I. 0271241M)** [hawnhekk 'l-appellata'], u dan wara li fi proċeduri separati, il-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-intimat ma setax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jgħix f'dan il-fond.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-fond 7/8, Triq Alfonso Maria Galea, Bajja ta' San Ġorġ, Birżebbugia [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond inkera lil Sylvester u Antonia McIntyre fis-sena 1954. Oriġinarjament il-fond inkera b'kera ta' LM26.00 fis-sena, ekwivalenti għal €60.56 fis-sena, u r-rikorrenti qalet li l-konjugi McIntyre baqgħu jgħixu fil-fond sa mewthom. Ir-rikorrenti qalet li fil-ġurnata tal-mewt ta' Antonia McIntyre fil-fond kienet tgħix Elizabeth McIntyre, il-mara tal-intimat, li kienet isseparat minn miegħu qabel ġiet nieqsa Antonia McIntyre, li tiġi n-nanna tal-intimat. Ir-rikorrenti qalet li l-intimat jgħix b'mod permanenti ġewwa l-Ingilterra, għalkemm l-intimat jgħid li qed jgħix hawn Malta. Ir-rikorrenti spjegat li l-intimat għandu ċittadinanza Maltija u Brittanika, u li kien hemm żmien meta l-*meters* tad-dawl u l-ilma tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġew irreġistrati fuq Elizabeth McIntyre, mart l-intimat. Ir-rikorrenti qalet ukoll li d-digriet tas-separazzjoni bejn Elizabeth u Vincent McIntyre jgħid li s-separazzjoni kienet dovuta għal abbandun da parti tal-intimat u għall-fatt li dan kien telaq mid-dar matrimonjali għal kollox. Fir-rikors imressaq mir-rikorrenti quddiem il-Bord, hija spjegat ukoll il-provenjenza tal-fond sakemm hija saret is-sid tiegħu. Ir-

rikorrenti qalet li permezz ta' rikors ippreżentat minnha fit-18 ta' Mejju, 2006, hija kienet talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera jordna r-ripreża tal-fond għaliex skont hi, ħadd ma kien qiegħed joqgħod fih. Il-Bord u sussegwentement il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), it-tnejn ċaħdu t-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża, filwaqt li l-intimat Vincent McIntyre ġie rikonoxxut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) bħala l-inkwilin tal-fond, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li ġie stabbilit li huwa ma telaqx il-lokazzjoni tal-fond. Jirriżulta wkoll li fit-18 ta' April, 2018, ir-rikorrenti ppreżentat rikors quddiem il-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn talbet lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, kienu qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-artikolu 4 tal-istess Konvenzjoni, u għalhekk talbu lill-Qorti tagħti r-rimedji kollha li din jidhrilha xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat McIntyre mill-imsemmi fond.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tas-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-14 ta' Jannar, 2021, din iddeċidiet li l-intimat m'għandux jiġi żgumbrat mill-imsemmi fond, iżda sabet li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 qegħdin jiġu miksura abbażi ta' dak li jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Kien abbażi ta' din is-sentenza, li fl-4 ta' Frar, 2021, ir-rikorrenti ppreżentat rikors quddiem il-Bord bil-proċeduri sommarji kkontemplati fl-artikolu 16A tal-Kap. 69, u jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond

mertu ta' dawn il-proċeduri, wara li l-kirja in kwistjoni ġiet reża nulla u mingħajr effett. Il-Bord laqa' din it-talba billi ddikjara li abbażi tad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), l-intimat Vincent McIntyre ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond; laqa' t-tieni talba billi ddikjara li l-intimat Vincent McIntyre ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond stante li l-kirja in kwistjoni ġiet itterminata bis-sentenza tal-14 ta' Jannar, 2021, wara li ġie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala sid; astjena milli jieħu konjizzjoni tal-parti tat-talba fejn ir-rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li hija qiegħda ssofri danni għal kull ġurnata li l-intimat jibqa' fl-okkupazzjoni tal-imsemmi fond; laqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u kkundanna lill-intimat jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien perentorju ta' tletin jum, filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.

4. L-intimat ħa l-pożizzjoni li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, huwa ngħata d-dritt li jkompli fil-kirja u li jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat eċċepixxa wkoll li t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

5. Quddiem l-Bord ġew ippreżentati diversi dokumenti, fosthom kopja ta' estratt mill-ktieb tal-amministrazzjoni tal-Prokuratur Legali John Zammit; kopja ta' estratt mid-denunzja tal-istess PL Zammit; kopja tal-Att tal-Mewt ta' Antonia McIntyre; kopja tad-digriet numru 1453/2002 maħruġ mis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili; kopja tar-rikors għas-separazzjoni bin-numru 1613/02; kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 t'Awwissu, 2016; kopja tas-sentenza

tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Jannar, 2018; kopja taċ-ċertifikat tal-*Land Valuation Office* li jiċċertifika li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat; u kopja tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-14 ta' Jannar, 2021.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-17 ta' Settembru, 2021, il-Bord iddeċieda li l-intimat m'għandux jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond proprjetà tar-rikorrenti; li l-kirja in kwistjoni qiegħda tiġi tterminata u għalhekk l-intimat għandu żmien perentorju ta' tletin (30) jum sabiex jiżgombra mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra li:***

Permezz ta' din il-kawża dan il-Bord qiegħed jintalab sabiex jiżgombra lill-intimat mill-fond in kwistjoni in vista li skont l-istess rikorrenti, il-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi, u li kienet saret ai termini tal-Kap. 69, liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza numru 42/2018 JRM, li ġiet deċiża finalment fl-14 ta' Jannar, 2021.

Ir-rikorrenti tippretendi li, bis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), hija għandha dritt tirriprendi l-pussess ta' dan il-fond in eżami battal, u li konsegwentement, l-intimat għandu jiġi ordnat minn dan il-Bord, jiżgombra minn dan il-fond, minħabba li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) irriteniet li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat, u b'hekk, ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-intimat ikkontesta t-talbiet, billi sostna li l-leġislazzjoni hija intiża sabiex tipproteġi persuni vulnerabbli, sabiex ma jiġux imkeċċija minn darhom, u li huwa għandu leġittima aspettattiva li l-kirja tkompli bl-istess kundizzjonijiet, hekk kif salvagwardjati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, inkluż l-emendi tal-Att XXIV tal-2021. Għaldaqstant, l-intimat argumenta li t-talbiet għandhom jiġu miċħuda, stante l-fatt li bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, huwa ngħata d-dritt li jkompli fil-kera u jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fid-deċiżjoni tat-13 ta' Lulju, 2021 (Rikors Numru 127/2021), fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri (liema sentenza għadha mhux res judicata peress li minnha sar appell, li għadu pendenti fid-data tas-sentenza odjerna) fejn intqal hekk:

"Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja de quo r-rikorrenti pproċediet b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April, 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. In oltre, il-Qorti qalet ukoll illi minkejja li kienet qed tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'għandhiex rimedju, iżda jfisser biss li trid tfittex rimedju quddiem dan il-Bord, stante li huwa dan il-Bord li għandu l-kompetenza iqis kwistjonijiet ta' żgumbrament.

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċediet quddiem dan il-Bord għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

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.

Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll 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 anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda dispożizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata."

Dan l-insenjament ġie ukoll segwit minn dan il-Bord hekk kif ippreseduta, fil-kawża fl-ismijiet Wismayer Ann sive Felicity vs Engerer Patricia (Rikors Numru 77/2021), deċiża fit-30 ta' Lulju, 2021, (liema kawża qiegħda tistenna l-eżitu tal-appell li sar minnha).

Dan il-Bord jaqbel ma' dak ċitat, u jqis li ġialadarba, (i) huwa ma jistax jiskarta d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), u (ii) ma hemmx disposizzjoni fl-Att XXIV tal-2021, li b'xi mod tirregola fuq dak li ġia ġie ppronunzjat qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi; din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidra wkoll:

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

Il-Bord kompla jagħmilha ċara li in linea ma' dak deċiż fis-sentenza fl-imsijiet, Francis Debono et vs Peter Leonard Nind, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fid-19 ta' Ottubru, 2007, li l-fatt li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-kirja għandha tiġi terminata, m'għandhiex tkun ta' ostakolu għat-talbiet tar-rikorrenti. Infatti, f'dik is-sentenza, il-Qorti rreferiet għal sensiela ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, li jgħidu li talba għal

kundanna, tista' timxi waħedha meta jkun ċar li fiha jkun impliċitu talba għal dikjarazzjoni ta' responsabbilità. Infatti, wara li kkwota diversi sentenzi, il-Qorti kkonkludiet hekk:

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

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

In oltre, dan il-Bord ikompli jagħmel referenza għal dak li qal il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża fuq ċitata fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Diċembru, 2020. F'din il-kawża, ġie argumentat li fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali ma ddeċidietx li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u għaldaqstant ġie argumentat f'dik il-kawża, li l-Bord m'għandux bażi fuq xiex jiżgombra lill-intimat. Dak il-Bord qal:

"Il-liġi proċedurali tagħna tirregola s-Sentenzi, u b'mod partikolari l-għoti tal-ordnijiet deċiżivi u obbligatorji fihom, fl-art. 218 u 219 tal-Kap. 12:

Is-sentenza għandu jkun fiha r-raġunijiet tad-deċiżjoni:

218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenut:

Iżda il-Bord tar-Regoli maħtur skont l-artikolu 29 jista', permezz ta' Regoli tal-Qorti, jidderoga mid-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Dikjarazzjonijiet deċiżivi jew obbligatorji għandhom ikunu fid-dispożittiv.

219. Kull dikjarazzjoni li l-Qorti trid li tkun deċiżiva jew obbligatorja, għandha tiġi mdaħħla fid-dispożittiv.

Kif ġa ngħad, dan il-Bord ma sab ebda ordni kontra l-intimat, fid-dispożittiv tas-sentenza Joseph Grima et vs l-Avukat Ġenerali et (Rik. Nru. 22/19 GM) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru, 2019, sa fejn din ġiet konfermata mis-Sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-istess kawża fis-27 ta' Marzu, 2020, u lanqas fil-parti dispożittiva ta' din l-aħħar Sentenza, li twaqqaf l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li

Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) favur tiegħu għar-rigward tal-fond 20, Church Street, Żebbuġ.

Ifisser dan li l-Bord għandu jgħaddi biex jilqa' din l-eċċezzjoni?

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), u l-Qorti Kostituzzjonali ddeċidew li l-fatt li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa jwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) illikwidat l-ammont ta' €35,000 bħala kumpens għal danni sofferti, mentri l-Qorti Kostituzzjonali illikwidat ammont anqas biex b'hekk akkordat €15,000 in linea ta' danni li jkopru l-perijodu mis-sena 2014 sas-sena 2019.

Id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kontenuta fid-decide ma tistax tittieħed u titqies in vacuo f'dawn iċ-ċirkostanzi. Huwa proprju għalhekk li huwa rilevanti dak li tenniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet J. Bonello vs Bonello ossia li "il-volontà tal-ġudikant tista' tittieħed anki mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispożittiv m'għandux jittieħed separatament mill-motivazzjoni, iżda għandu jiġi minn din definit u spjegat (Vol. XXX.i.131; Vol. XXXVII.i.51; Vol. XLII.i.287; Rita Grech et vs Segretarju tad-Djar, App. Sede Inf. 18.02.1986) dan għal dik li hi l-parti razzjonali tad-dispożittiv."

Infatti ħarsa lejn dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili taħt il-heading 'Xorta ta' kumpens u kwantifikazzjoni tiegħu':

Illi huwa assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. B'danakollu, il-Qorti għandha tqis diversi fatturi bħat-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni, il-grad ta' sproporzjon bejn dak li rċevew ir-rikorrenti u dak li setgħu jaqilgħu mis-suq ħieles; l-għan soċjali tal-miżura kif ukoll id-danni materjali li batew ir-rikorrenti; Inoltre l-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud vs l-Avukat Ġenerali, fejn intqal illi:

"... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul iż-żmien ta' stat ta' antikostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

Illi l-Qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat Lawrence Aquilina għandu jiġi ordnat biex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Triq Ġużè Ellul Mercer, Sliema, liema liġi qiegħda tiġi dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti."

Imbagħad il-Qorti Kostituzzjonali qalet ukoll fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu, 2020:

16. Illi l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-liġi speċjali tal-kera (Kap. 69) in kwantu tagħti jedd ta' rilokazzjoni b'rata baxxa ta' kera, tikser id-dritt fundamentali tal-atturi taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qegħdin jinkisru.

17. Skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319:

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

18. L-istess jingħad f'Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li l-intimat m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 69 "kienet sempliċement qiegħa tapplika l-liġi u xejn aktar."

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bħala inkwilin, u dan abbażi ta' liġi li ġie dikjarat li l-applikazzjoni tagħha a favur tiegħu qiegħda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeċiedi mod ieħor, ikun ifisser li qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent. U fid-dawl ta' dak dikjarat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) il-kumpens waħdu mhux l-uniku rimedju li r-rikorrent għandu dritt għalih u tali raġunament ġie kkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali. Għalhekk l-eċċezzjoni numru disgħa hija infondata."

Fid-dawl ta' dak li ntqal f'dik is-sentenza appena ċitata, dan il-Bord għal darb'oħra, jaqbel ma' dak li ngħad minn dan il-Bord kif diversament ippresedut. Meta wieħed jevalwa s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bin-numru 42/2018 JRM, jirriżulta li ntqal:

> "Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrenti ġiet 'privata' jew imċaħħda minn ħwejjiġha għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> Madanakollu, ma hemm l-ebda dubju li l-Ordinanza u l-emendi li ġew wara, fosthom l-Att X tal-2009, ħolqu u baqgħu jżommu indħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ġid ir-rikorrenti b'mod li l-ilment tagħha jaqa' biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta' liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien wieħed soċjali, jonqos l-element ta' proporzjonalità mistenni biex jitqies bħala leġittimu. Fil-fehma tal-Qorti, bl-indħil fit-tgawdija b'riżultat tad-disposizzjonijiet partikolari tal-Ordinanza, is-sid tal-ġid (f'dan il-każ partikolari r-rikorrenti) intalbet u għadha qiegħda tintalab terfa' piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tagħha meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;
>
> Illi ġie meqjus li għalkemm l-Ordinanza għandha għan soċjali, il-liġi toħnoq il-jeddijiet tas-sidien meħud kont tal-qligħ baxx fil-kuntest taż-żminijiet ta' llum. Illi s-sid lanqas jista' jistrieħ fuq l-emendi li ddaħħlu bl-Att X tal-2009 dwar l-awment ta' kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni, billi l-awment tal-kera xorta baqa' wieħed fqir wisq meta mqabbel ma' dak li jmissu b'ħaqq jitħallas;
>
> Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrenti sallum.
>
> Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien jinkera lin-nanna tal-intimat McIntyre, kif ukoll kemm seta' jinkera mir-rikorrenti li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b'effett tal-Att X tal-2009. Filwaqt li Antonia McIntyre sas-sena 2002 kienet tħallas sitta u għoxrin Lira Maltin (LM26) fis-sena, kien biss fis-sena 2010 li l-kera għoliet għal mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u reġgħet għoliet għal mija u erbgħa u disgħin euro u tlieta u sittin ċenteżmi (€194.63ċ) fis-sena 2013, u għal mija sebgħa u disgħin euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€197.38ċ) fis-sena 2016. Min-naħa l-oħra, jekk il-Qorti kellha toqgħod fuq il-valur lokatizju li l-fond fl-istess sena kien iġib skont stima mogħtija mill-perit tekniku mqabbad minnha, il-valur lokatizju fl-istess sena

> kien ta' ħamest elef euro u sitt mitt euro (€5,600) fis-sena 2002 u tela' għal sitta u għoxrin elf euro (€26,000) fis-sena sal-2018;
>
> Illi għaldaqstant, meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att X tal-2009, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan l-isproporzjon qed iġġarrbu r-rikorrenti waħedha, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimat kerrej McIntyre;
>
> Illi dan iwassal lill-Qorti ssib li r-rikorrenti tassew ġarrbet u għadha qed iġġarrab ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġha kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-ksur tal-jedd fondamentali tagħha taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sejra tintlaqa'."

Il-Bord iqis li ġialadarba l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, fil-kawża bin-numru 42/2018, iddeċidiet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali, u li din il-lanjanza lampanti tivvjola l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bħala inkwilin, u dan abbażi ta' liġi li ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tagħha a favur tiegħu, qiegħda tikser id-drittijiet tar-rikorrenti. Għaldaqstant l-ewwel talba sejra tiġi milqugħa.

Ikkunsidra wkoll li

Dwar il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti, ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali, li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat għandu jiġi ordnat biex jiżgombra mill-fond in kwistjoni.

Il-Bord sejjer għalhekk, jilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrenti, peress li l-kirja kif ġià ġie spjegat aktar 'il fuq, ma ġietx reża nulla u bla effett ex lege, iżda huma l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti li jwasslu għal tali dikjarazzjoni li ser tingħata minn dan il-Bord, u għall-eventwali żgumbrament.

Fl-aħħarnettt, fit-tieni talba tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob ukoll dikjarazzjoni, li kull ġurnata in okkupazzjoni, qiegħda tikkawża danni lir-rikorrenti. Abbażi ta' dak deċiż, il-Bord se jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din il-parti tat-talba, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti.

Il-Bord sejjer għalhekk, in vista tas-suespost, jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat bil-mod segwenti:

(i)** **Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk jiddikjara u jiddeċiedi li abbażi ta' dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-deċiżjoni tal-14 ta' Jannar, 2021, fl-ismijiet, Catherine armla minn Thomas Cauchi vs l-Avukat Ġenerali, illum magħruf bħala l-Avukat tal-Istat, u Vincent McIntyre (Rik. Nru. 42/2018 JRM), l-intimat Vincent McIntyre ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-Att X tal-2009, sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 7 u 8, Triq Alfonso Maria Galea, Bajja ta' San Ġorġ, Birżebbugia, proprjetà tar-rikorrenti;

(ii)** **Jilqa' in parte t-tieni talba, billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Vincent McIntyre, ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, 7 u 8, Triq Alfonso Maria Galea, Bajja ta' San Ġorġ, Birżebbugia, stante li l-kirja qed tiġi tterminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbażi ta' dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza – 14 ta' Jannar, 2021, fl-ismijiet Catherine armla minn Thomas Cauchi vs l-Avukat Ġenerali, illum magħruf bħala l-Avukat tal-Istat, u Vincent McIntyre (Rik. Nru. 42/2018), billi ġie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba, fejn intalbet dikjarazzjoni li kull ġurnata in okkupazzjoni, qed tikkawża danni lir-rikorrenti, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti.

(iii)** **Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimat Vincent McIntyre sabiex jiżgombra mill-fond 7 u 8, Triq Alfonso Maria Galea, Bajja ta' San Ġorġ, Birżebbugia, fi żmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum.

(iv)** **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat, ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bi proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

L-Appell

7. L-intimat ressaq l-appell tiegħu mis-sentenza appellata fis-7 ta' Ottubru, 2021, fejn talab lil din il-Qorti tilqa' dan l-appell u konsegwentement tħassar,

tannulla u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Bord tas-17 ta' Settembru, 2021, filwaqt li tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

8. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat bis-sentenza appellata għaliex fil-fehma tiegħu l-Bord iddeċieda *ultra vires* meta ddeċieda li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellant qal li filwaqt li fis-sentenza appellata il-Qorti ddikjarat li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet, kif mibdul bil-liġijiet viġenti, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti ma ddikjaratx li din il-liġi m'għandhiex topera favur, jew li m'għandhiex tiġi applikata fil-konfront tal-appellant. Żied jgħid li dan huwa punt essenzjali, għaliex li kieku l-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) rat li fil-każ odjern m'għandux jibqa' japplika l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti kienet tgħid dan espressament, in omaġġ għall-prinċipju *ubi lex voluit dixit.* L-appellant qal li f'sentenzi oħra li ngħataw mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), intqal espressament li l-inkwilin m'għandux jibqa' jistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jġedded il-kirja. L-appellant qal li f'dan il-każ, filwaqt li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) illimitat ruħha għal dikjarazzjoni li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Bord li Jirregola l-Kera wasal għall-konklużjoni li ladarba l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, inħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali, u ladarba dan jilledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ifisser li l-appellant ma jistax jibqa' jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jokkupa l-fond. L-appellant qal li għalhekk il-Bord mar oltre dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) meta interpreta dik is-sentenza

bi kliem li jmur oltre dak użat fl-imsemmija sentenza. L-appellant qal li għalhekk fil-fehma tiegħu, il-Bord iddeċieda *ultra vires* meta ddeċieda li l-appellant ma jistax jibqa' jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni.

9. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li l-Bord naqas milli jikkonsidra l-liġi kif ġiet emendata permezz tal-Att XXIV tal-2021. Qal li filwaqt li huwa paċifiku li dan l-Att daħal fis-seħħ wara diversi sentenzi tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li sabu li l-Kap. 69 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tas-sid, u f'ċerti każijiet il-Qorti ddikjarat li l-Kap. 69 ma kellux jibqa' jirregolarizza r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, għandu jkun ċar li l-Att XXIV tal-2021 laħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. L-appellant qal li minkejja dan, il-Bord iddeċieda li ma kellux jieħu konsiderazzjoni tal-liġi kif emendata li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, sabiex ma jiskartax id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), u għaliex m'hemm l-ebda disposizzjoni fl-Att XXIV tal-2021 li tirregola b'xi mod dak li ġie ppronunzjat qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmija emendi. L-appellant qal li filwaqt li s-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ngħatat qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, is-sentenza tal-Bord ingħatat ftit aktar minn tliet xhur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk filwaqt li Prim'Awla Ċivili Qorti (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) sabet li l-Kap. 69 kif kien fis-seħħ dakinhar tas-sentenza, kien leżiv tal-jeddijiet fundamentali tal-appellata, il-Bord kellu jieħu in konsiderazzjoni wkoll id-disposizzjonijiet tal-liġi kif emendata, u li biha ntlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Ir-Risposta tal-Appell

10. L-appellata fir-risposta tal-appell tagħha, wieġbet li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li hija ilha diversi snin tipprova tieħu lura ħwejjiġha, u għamlet riferiment għas-sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fejn l-intimat ġie rikonoxxut fil-kirja li wiret mingħand nanntu Antonia McIntyre. L-appellata qalet li llum, bl-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021, l-intimat ma kienx ikollu dritt biex jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni ladarba t-titolu tiegħu ġej mit-titolu ta' lokazzjoni li kienet tgawdi n-nanna tiegħu, u dan *ai termini* tal-artikolu 10 tal-istess Att. Qalet li fiċ-ċirkostanzi, l-intimat għandu jiġi żgumbrat mill-fond mingħajr aktar dewmien, għaliex bl-okkupazzjoni tiegħu tal-imsemmi fond, qegħdin ikomplu jiġu miksura l-jeddijiet fundamentali tagħha, ladarba l-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) diġà ddeċidiet li tali okkupazzjoni hija abbużiva u illegali. L-appellata kompliet tgħid li s-sentenza kostituzzjonali tal-14 ta' Jannar, 2001 ma tistax tiġi mminata b'leġislazzjoni sussegwenti, jiġifieri bl-Att XXIV tal-2021, li daħal in vigore fl-1 ta' Ġunju, 2021, partikolarment meta kien hemm pendenti l-proċeduri odjerni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-appellata qalet li hija għandha *legitimate expectation* mhux biss skont il-liġi għaliex il-kawża kostituzzjonali kienet ilha deċiża mill-14 ta' Jannar, 2021, jiġifieri ħames xhur qabel daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, apparti li kienet ilha differita għas-sentenza mill-istess Qorti għal madwar tliet snin, iżda anki li kieku l-leġislazzjoni daħlet fis-seħħ meta l-kawża kienet differita għas-sentenza, dik il-leġislazzjoni m'għandhiex tipprevali fuq ir-relazzjoni ġuridika stabbilita bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord iddeċieda* ultra vires*]*

12. Fil-fehma tal-appellant, il-Bord iddeċieda *ultra vires* meta kkonkluda li l-intimat m'għandux jibqa' jinvoka l-protezzjoni tal-Kap. 69, għaliex is-sentenza tal-14 ta' Jannar, 2021, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma qalet xejn dwar dan. L-appellant qal li filwaqt li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-deċiżjoni tagħha stabbiliet li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, mill-banda l-oħra imkien ma ngħad li l-appellant qua inkwilin m'għandux jibqa' jinvoka l-protezzjoni tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tagħha llimitat ruħha għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali, kuntrarjament għal dak li jiġri f'kawżi oħrajn, fejn il-Qorti tiddikjara li l-inkwilini m'għandhomx jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni tal-imsemmija liġi li qiegħda tiġi ddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

13. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-appellant għall-fatt li ladarba l-Qorti f'sede kostituzzjonali ddeċidiet li xi liġi partikolari, f'dan il-każ il-Kap. 69, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu, kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta jew

bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, dik il-liġi hija bla effett stante li huma l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprevalu. L-argument li qiegħed iqanqal l-appellant m'għandux mis-sewwa, għaliex anki jekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Jannar, 2021, naqset milli tgħid li l-appellant m'għandux jibqa' jinvoka l-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-konsegwenza legali tal-fatt li d-disposizzjonijiet ta' dak il-liġi ġew iddikjarati leżivi tal-jeddijiet fundamentali tal-appellata, huwa biżżejjed biex dak il-liġi u l-effetti legali kollha naxxenti minnha, jitqiesu li huma nulli u bla effett. Dan joħroġ mil-liġi stess, u hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-appellata kif protetti bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Fil-fehma ta' din il-Qorti m'hemm l-ebda mod kif il-Bord seta' jiskarta dak li ddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), u għalhekk il-Bord kien korrett meta ddeċieda li ladarba l-jedd ta' rilokazzjoni li qiegħed igawdi l-appellant huwa leżiv tal-jeddijiet tas-sid, l-appellant m'għandux jibqa' jinvoka l-protezzjoni li tagħtih il-liġi li ġiet iddikjarata leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

14. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-prinċipju invokat mill-appellant, *ubi lex voluit dixit,* ifisser li l-liġi għandha tkun ċara f'dak li tgħid, u mhux li persuna m'għandhiex tiffaċċja l-konsegwenzi naturali ta' dak li jkun ġie deċiż f'sentenza. Il-prinċipju ċċitat mill-appellant jirreferi għad-disposizzjonijiet tal-liġi, u mhux għal dak li jiġi deċiż b'sentenza tal-Qorti. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-Bord ma ddeċidiex *ultra vires* meta ddeċieda li ladarba ġie deċiż li hemm leżjoni ta'

jedd fundamentali, il-konsegwenza naturali għandha tkun li l-appellant ma jibqax jinvoka l-protezzjoni tal-liġi li qiegħda tilledi dak il-jedd. Tqis għalhekk li l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

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

15. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jistqarr li l-Bord mhuwiex korrett fid-deċiżjoni tiegħu, għaliex dan kellu japplika l-liġi kif emendata bl-Att XXIV tal-2021. L-appellant qal li s-sentenza tal-Bord ingħatat madwar tliet xhur wara li l-imsemmi Att daħal fis-seħħ, u għalhekk il-Bord kellu japplika d-disposizzjonijiet tal-liġi kif emendata, għaliex il-liġi kif emendata toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-linja ta' ħsieb hija nieqsa mil-loġika, għaliex bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, huwa dibattibbli kemm l-intimat seta' jiġi rikonoxxut bħala inkwilin, ladarba l-fond oriġinarjament kien mikri lin-nanniet tiegħu. Il-liġi tipprovdi li għandhom jiġu ppreżentati diversi provi qabel persuna fil-pożizzjoni tal-appellant jista' jitqies bħala inkwilin, u għalhekk ma kienx għaqli da parti tal-appellant li jinvoka l-applikazzjoni tal-liġi kif emendata bħala wieħed mill-aggravji.

16. Barra minn hekk il-Qorti tirrileva li l-appellata akkwistat dritt kweżit bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema deċiżjoni ma ġietx appellata, fejn ġie deċiż li l-kirja tal-appellant hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-appellata bħala sid. Kien għalhekk li l-appellata istitwiet il-proċeduri odjerni bil-ħsieb li wara li jiġu fi tmiemhom il-proċeduri quddiem il-Bord, hija tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-fond.

17. Il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta applika l-liġi kif kienet viġenti dakinhar li ġew intavolati l-proċeduri odjerni mill-appellata, partikolarment għaliex l-appellata aġixxiet abbażi tal-jedd kweżit li hija kisbet permezz tas-sentenza tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-Qorti tosserva li ladarba l-*goalposts* ġew imċaqilqa wara li nbdew il-proċeduri odjerni, hija l-liġi li kienet viġenti meta ġew intavolati 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 legali tagħhom. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li anki t-tieni aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

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

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha. Għall-finijiet ta' żgumbrament, il-Qorti tordna li t-terminu perentorju mogħti mill-Bord għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur