MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Ġunju, 2022

Appell Inferjuri Numru 191/2021 LM

Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (K.I. nru. 127939(M)), u wara l-mewt tiegħu fis-7 ta' Settembru, 2021, b'digriet tat-28 ta' Jannar, 2022, l-atti ġew trasfużi f'isem Francesco Apap Bologna (K.I. 12464(M)), Kristina Sant Cassia (K.I. nru. 542165(M)), James Apap Bologna (K.I. nru. 383167(M)), Stephanie Testaferrata Moroni Viani (K.I. nru. 101671(M)) u Ann Apap Bologna (K.I. 85840(M)) għal kull interess bħala użufruttwarja tal-beni tal-mejjet Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez
('l-appellati')

vs.

N. Caruana & Sons Ltd (C 206)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà appellanta **N. Caruana & Sons Ltd** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija fid-19

ta' Lulju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrenti **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez** li miet fis-7 ta' Settembru, 2021, u b'hekk b'digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Jannar, 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem **Francesco Apap Bologna (K.I. nru. 12464(M)), Kristina Sant Cassia (K.I. 542165(M)), James Apap Bologna (K.I. nru. 383167(M)), Stephanie Testaferrata Moroni Viani (K.I. 101671(M))** u **Ann Apap Bologna (K.I. nru. 85840(M)) għal kull interess bħala użufruttwarja tal-beni tal-mejjet Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"], billi:

> *"...filwaqt li jiddikjara l-kirja* de quo *bħala xolta u terminata, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tielet talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra u trodd il-pussess battal lir-rikorrent tal-fondi numru 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31, Triq San Pawl, Valletta. In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet".*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fondi 10/10A f'Triq il-Merkanti, Valletta, u 28, 30 u 31 f'Triq San Pawl, Valletta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], kollha proprjetà tal-appellati u mikrija lis-soċjetà appellanta. Skont is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali), tas-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez (K.I. nru. 127939(M))** ***vs.*** **Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; u N. Caruana & Sons Limited (C 206) għal kull interess**, Rikors nru. 112/2019LM, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)'] ġie

dikjarat fost affarijiet oħra li l-*"...provvedimenti tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 3, 9 u 12, u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta, kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għar-rigward biss tal-applikazzjoni tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, kif sanċiti wkoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni"* u *"...s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond"*.

<u>Mertu</u>

2. Għalhekk l-appellat Carmel Apap Bologna istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-16 ta' Ġunju, 2021 fejn talbu sabiex:

> *"1. Jilqa' it-talbiet tar-rikorrent mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*
>
> *2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjetà intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta, proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *3. Jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl Valletta u jordna lis-soċjetà intimata sabiex tiżgombra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata, u b'riżerva għad-drittijiet kollha tar-rikorrenti inkluż għall-ispejjeż tad-dawl u ilma, danni u ħsarat fil-fond, arretrati ta' kera u danni oħra inkluż telf ta' qliegħ ghal kull ġurnata ta' okkupazzjoni wara s-sentenza tas-7 ta' Mejju 2021."*

4. Is-soċjetà appellanta ppreżentat nota fil-25 ta' Ġunju, 2021 fejn fissret ir-raġunijiet tagħha għaliex hija xtaqet tikkontesta t-talbiet tal-appellat kif ġej: (1) l-azzjoni odjerna hija intempestiva fid-dawl tal-fatt li l-kawża quddiem il-Qorti Kostituzzjonali rikors nru. 112/19LM fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez *vs.* Avukat tal-Istat et** kienet fl-istadju tal-appell, li kien differit għas-sentenza għas-27 ta' Ottubru, 2021; (2) stante li s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma kinitx waħda finali, din setgħet tiġi varjata mill-Qorti Kostituzzjonali; (3) id-drittijiet tagħha *ai termini* tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att X tal-2009 għandhom jibqgħu mhux mittiefsa fil-konfront tagħhom; (4) *ai termini* tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531I tal-Kap. 16, hija għandha kirja protetta sal-1 ta' Ġunju, 2028; (5) skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huma qed iħallsu b'mod regolari l-kirja awmentata; (6) is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet **Lorenza Zarb *vs.* Carmelo Caruana** Rikors nru. 31/2019GM deċiża fil-25 ta' April, 2021; (7) hija għandha aspettattiva leġittima fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond sad-data tal-iskadenza fil-31 ta' Mejju, 2028; (8) *ai termini* tal-artikolu 1594 tal-Kap. 16 hija kellha d-dritt tal-ewwel għażla; (9) l-appellat ma kienx talab l-annullament u/jew dikjarazzjoni ta' anti-kostituzzjonalità ta' dan l-artikolu u għalhekk id-dritt ta' preferenza għandu jibqa' jirrisali f'każ ta' terminazzjoni tal-kirja; (10) il-fond kien ilu jinkera lilha sa mill-1964 u qabel lil Nicholas Caruana sa minn żmien il-Gwerra; (11) ma kienx minnu li l-kera kienet waħda forzuża; (12) kif sostna l-appellat iċ-ċens fuq il-fond kien wieħed perpetwu; (13) fl-1976 hija kienet qegħda titħallas kera ta' Lm500 fis-sena meta l-appellat kien qed iħallas ċens ta' Lm650 annwu u perpetwu fuq il-fond u anki diversi proprjetajiet

oħra; (14) wara l-mewt tal-Barunessa Chesney, l-appellat kien wiret id-dirett dominju perpetwu; (15) hija kienet qegħda tħallas il-prezz tas-suq mill-1976 ’il quddiem u ma setax jingħad li l-kera kienet waħda forzuża; (16) hija kellha aspettattiva leġittima li tkompli tgawdi l-lokazzjoni sal-31 ta’ Mejju, 2028; (17) skont il-każistika l-Qorti Kostituzzjonali ma tiżgombrax inkwilin mill-fond iżda huwa l-Bord li jara jekk hemmx raġuni valida biżżejjed skont il-liġi għall-iżgumbrament; (18) ma kien hemm l-ebda tbatija min-naħa tal-appellat iżda kien ser ikun hemm min-naħa tagħhom għaliex huwa kien qed jittenta jtellfilhom ħobżhom minn fejn kienu jieklu sitt familji; (19) il-liġi kienet ħolqot bilanċ; (20) il-periti tal-gvern fl-1976 kienu kkonsidraw l-istima ta’ Lm650 fis-sena bħala ċens annwu u perpetwu bħala ġusta u skont is-suq; (21) salv eċċezzjonijiet oħra.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> ***“Ikkunsidra:***
>
> *Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi s-soċjetà intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fondi 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 fi Triq San Pawl, Valletta. Illi din il-kirja taf l-oriġini tagħha fi ftehim tal-1964 li kien intaħalaq mal-ante kawża tas-soċjetà intimata.*
>
> *Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirjiet de quo r-rikorrenti pproċeda b’kawża kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Carmel Apap Bologna Sceberras d’Amico Inguanez vs L-Avukat tal-Istat et*** *liema kawża ġiet deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta’ April 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-artikoli 3, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini*

ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili kienet qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu fuq il-fondi in kwistjoni. In oltre, l-istess Qorti ddikjarat ukoll li s-soċjetà intimata "m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond."

Illi minn din is-sentenza sar appell biss da parti tar-rikorrenti. Però r-rikorrenti għamilha ċara fl-aħħar paragrafu tal-appell tiegħu illi huwa ma kienx qiegħed jappella minn dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti ddikjarat li s-soċjetà intimata ma tistax tistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Kap. 16 sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond. Illi għalhekk fil-fehma tal-Bord illum il-ġurnata id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għal dak li għandu x'jaqsam mal-fatt li s-soċjetà intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-Kapitoli msemmija għar-rilokazzjoni tal-fondi in kwistjoni hija res judicata*. Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu milqugħ fit-totalità tagħhom.*

Illi konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema s-soċjetà intimata għandha tiżgombra mill-fondi de quo. Il-Bord japprezza li s-soċjetà intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet wara din id-deċiżjoni in vista li għad għandha negozju attiv fl-istess fondi. Madankollu, l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sid kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex is-soċjetà intimata tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fondi de quo fi żmien disgħin (90) ġurnata."

<u>L-Appell</u>

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fid-9 ta' Awwissu, 2021 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u dan filwaqt li tirrimetti l-atti lura quddiem il-Bord jew quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) stante l-lanjanza esperita minnhom u mfissra fir-rikors tagħhom. Hija tfisser id-diversi aggravji tagħha li l-Qorti tagħraf huma fost oħrajn l-istess raġunijiet li hija ressqet quddiem il-Bord sabiex titħalla tikkontesta t-talba tal-appellat, b'dana li żżid is-segwenti: (a) jeħtieġ li din il-

Qorti tagħmel referenza kostituzzjonali kif għamlet fl-Appell Inferjuri nru. 127/2018/1 LM fl-ismijiet **Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241(M))** ***vs.*** **Josanne Pace (K.I. nru. 517280(M)) u Awtorità tad-Djar bħala** ***amicus curiae;*** (b) hawn ma kellhiex x'taqsam l-Awtorità tad-Djar u għalhekk l-aspettattiva leġittima tas-soċjetà appellanta li tkompli tgawdi l-lokazzjoni sal-31 ta' Mejju, 2028 hija skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16; u (ċ) dak id-dritt għadu fuq l-istatut u ma jistax jittieħed mingħandhom sakemm ma jirċievux kumpens u għalhekk jeħtieġ li din il-Qorti tibgħat l-atti lura quddiem il-Qorti Kostituzzjonali sabiex wieħed jara x'drittijiet kostituzzjonali ġew intralċjati lilha bis-sentenza msemmija.

7. L-appellati wieġbu fl-1 ta' Settembru, 2021 fejn wara li fissru r-raġunijiet tagħhom, huma ssottomettew li l-appell interpost huwa wieħed frivolu u vessattorju u ntiż sabiex is-soċjetà appellanta takkwista iktar żmien fil-fondi mertu tal-proċeduri u għaldaqstant talbu sabiex jiġi miċħud, bl-ispejjeż doppji u bil-penali skont il-liġi.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

9. Is-soċjetà appellanta tibda billi tirrileva li l-azzjoni odjerna hija intempestiva fid-dawl tal-fatt li l-kawża quddiem il-Qorti Kostituzzjonali rikors nru. 112/19LM fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez**

vs. **Avukat tal-Istat et** kienet fl-istadju tal-appell, u kienet differita għas-sentenza għas-27 ta' Ottubru, 2021. Fit-tieni aggravju tagħha s-soċjetà appellanta tikkontendi li ġaladarba dik is-sentenza ma kinitx waħda finali għaliex din setgħet tiġi varjata mill-Qorti Kostituzzjonali, l-appellati ma setgħux jipproċedu quddiem il-Bord. Is-soċjetà appellanta meta tispjega t-tielet aggravju tagħha tgħid li kienet eċċepiet li s-sentenza tas-7 ta' Mejju, 2021 ma kinitx ġusta fil-konfront tagħhom għaliex għandu jibqa' mhux mittiefes id-dritt tal-inkwilin għall-okkupazzjoni tal-fond sal-31 ta' Mejju, 2028. Ir-raba' aggravju tagħha jkompli fuq ta' qablu, għaliex is-soċjetà appellanta hawn tikkontendi li hija għandha kirja protetta sal-1 ta' Ġunju, 2028. Il-ħames aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li hija tħallas b'mod regolari l-kera kif awmentata skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16. Il-paragrafu 6 li jsegwi ma jidhirx li qed jippreżenta xi aggravju għaliex hawn is-soċjetà appellanta qegħda biss tiċċita sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tal-25 ta' April, 2021 fl-ismijiet **Lorenza Zarb *vs.* Carmelo Caruana** rikors nru. 31/2019GM. Fis-seba' aggravju tas-soċjetà appellanta, hija tkompli fuq l-argument imfisser permezz tal-ħames aggravju, u tikkontendi li b'hekk hija għandha aspettattiva leġittima li tibqa' tokkupa l-fond sal-iskadenza tat-terminu fid-data msemmija, jekk mhux jerġa' jiġi mġedded *ai termini* tal-liġi. Permezz tat-tmien aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tfisser li skont l-artikolu 1594 tal-Kap. 16, hija għandha d-dritt tal-ewwel għażla, u fid-disa' aggravju tkompli tgħid li ġaladarba l-appellati ma talbux l-annullament u/jew dikjarazzjoni ta' antikostituzzjonalità ta' dan l-artikolu, dan għandu jibqa' jgħodd f'każ ta' terminazzjoni tal-kirja fl-2028 jew f'xi żmien ieħor li tista' tiġi estiża. Fl-għaxar aggravju tagħha, is-soċjetà appellata tikkontendi li l-fond kien ilu jinkera lilha sa mill-1964 mingħand il-Barunessa

Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez, iżda qabel dik id-data kien mikri lil Nicholas Caruana sa minn żmien il-Gwerra. L-argument tas-soċjetà appellanta jitfisser permezz tal-aggravju li jmiss fejn tikkontendi li mhuwiex minnu li l-kera kienet waħda forzuża għaliex il-Barunessa Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez kienet kuntenta bl-inkwilini, tant li dawret il-kera minn fuq Nicholas Caruana għal fuqha, u dan skont kif kien jirriżulta mill-iskrittura tat-3 ta' Lulju, 1964. Permezz tal-aggravji tnax sa ħmistax, is-soċjetà appellanta tikkontendi li ġaladarba l-appellat kien iħallas ċens annwali perpetwu li skont il-kuntratt tas-6 ta' Mejju, 1977 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona kien impost fuq il-fondi in kwistjoni u anki fuq art ġewwa Sannat, Għawdex, ta' 48 tomna u sitt miżuri, art oħra magħrufa bħala Ta' Durell ta' 86 tomna u art oħra magħrufa bħala Tal-Ponta jew Tal-Arkata l-Baxxa ġewwa Birkirkara ta' 10 tmiem, flimkien ma' ċens annwu temporanju għaż-żmien li kien għad fadal ta' madwar 6 snin fuq il-fond 403, 404, 405, 406, 407 u 408 ġewwa Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, fl-ammont ta' Lm650.00, filwaqt li hija kienet qegħda tħallas kera ta' Lm500.00 annwali fuq il-fondi waħedhom skont il-prezz tas-suq, ma setax jingħad li l-kirja kienet waħda forzuża u li ma kinitx tirrappreżenta l-prezz tas-suq. Min-naħa tiegħu l-Baruni Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez dejjem aċċetta il-kera mingħandha li dejjem ħallset fil-pront u bl-awmenti skont il-liġi. Fis-sbatax-il aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tikkontendi li t-talba għall-iżgumbrament tagħha mhiex skont il-liġi. Tispjega li skont il-każistika, il-Qorti Kostituzzjonali ma tiżgumbrax inkwilin mill-fond, iżda huwa l-Bord li jara jekk hemmx raġuni valida biżżejjed skont il-liġi għall-iżgumbrament. Permezz tat-tmintax-il aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-appellat ma kien qed isofri l-ebda tbatija, u fid-dsatax-

il aggravju tagħha tkompli billi tilmenta li kienet ser tkun hi li ser tbati għaliex l-appellat kien qed jittenta li jtellfilha ħobżha stante li mill-fond kien jieklu sitt familji. Fl-għoxrin aggravju tagħha s-soċjetà appellanta tikkontendi li l-liġi fil-fatt kienet ħolqot bilanċ għaliex b'kapitalizzazzjoni ta' 5% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Perit Mario Cassar għas-sena 1976, iċ-ċens annwu u temporanju kellu jkun ta' €15,172.35ċ. Imbagħad fl-aggravju għoxrin tkompli tgħid li fl-1976 il-periti tal-Gvern kienu kkonsidraw l-istima ta' Lm650 fis-sena bħala ċens annwu u perpetwu li kienet ġusta u skont is-suq. Fit-tnejn u għoxrin aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) rikors nru. 127/2018/1 LM fl-ismijiet **Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241(M))** ***vs.*** **Josanne Pace (K.I. nru. 517280(M)) u Awtorità tad-Djar bħala amicus curiae**, u tgħid li anki għas-sentenza suriferita, filwaqt li tissottometti li l-Qorti ddeċidiet li kienet inħolqot aspettattiva leġittima li r-rikorrenti kienet ser tibqa' tgawdi darha u l-Qorti Kostituzzjonali rrevokat is-sentenza biss meta rat li l-Awtorità tad-Djar kienet ser tagħti kumpens neċessarju lill-okkupanta sabiex hija setgħet tkompli tgħix f'darha. Fl-aggravju li jmiss is-soċjetà appellanta tgħid li l-Awtorità tad-Djar ma kellhiex x'taqsam fil-każ odjern, u għalhekk hija kellha l-aspettattiva leġittima li tkompli tgawdi l-kirja sal-31 ta' Mejju, 2028 skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16. Fl-aħħar aggravju tagħha tkompli tgħid li għalhekk hija għandha tirċievi kumpens xieraq u tippretendi li l-atti odjerni għandhom jiġu mibgħuta quddiem il-Qorti Kostituzzjonali sabiex jiġi nvestigat x'drittijiet kostituzzjonali spettanti lilha ġew intralċjati permezz tal-iżgumbrament ordnat mill-Bord fis-sentenza appellata.

10. L-appellati jibdew billi jissottomettu li s-soċjetà appellanta naqset milli taqsam sewwa l-aggravji tagħha, filwaqt li tirrileva li dawn kollha kienu ġew

sollevati quddiem il-Bord u saħansitra ttrattati. Dwar l-aggravji mfissra fil-paragrafi 1 u 2 tar-rikors tal-appell, il-Qorti tqis li kwalunkwe argument favur jew kontra ma baqax aktar rilevanti fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħatat fis-27 ta' Ottubru, 2021. Dwar l-aggravji spjegati fil-paragrafi 22 u 24, u li jgħidu li jolqtu l-allegata aspettattiva leġittima tas-soċjetà appellanta li tkompli fil-kirja, l-appellati jirrilevaw fl-ewwel lok li ma saret l-ebda talba min-naħa tagħha għal referenza kostituzzjonali. Jgħidu li madankollu l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) diġà ppronunzjat ruħha, u jekk is-soċjetà appellanta għandha xi aspettattiva leġittima kontra l-Gvern, hija setgħet tintolava proċeduri appożiti kontrih b'talba għal kumpens u/jew rimedji, iżda ma setgħetx tippretendi li tkompli fl-okkupazzjoni tagħha bi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' terzi. Dwar il-mertu, l-appellati filwaqt li jikkontendu li dan mhuwiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti stante li huwa ta' natura kostituzzjonali, jirrilevaw li l-protezzjonijiet fil-kirjiet kienu dejjem intiżi sabiex ikunu temporanji. Tagħlaq billi ssostni li huwa ċar u manifest li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessattorju u ntiż sabiex is-soċjetà appellanta tiggwadanja iktar żmien fl-okkupazzjoni tal-fondi li jikkonsistu f'palazz fuq żewġ toroq f'żona prinċipali kummerċjali ġewwa l-Belt, li għandu valur lokatizzju annwu ta' €250,677.90.

11. Il-Qorti tagħraf li l-ewwel u t-tieni aggravji llum m'għadhomx validi stante li l-Qorti Kostituzzjonali fil-fatt tat is-sentenza tagħha fid-data msemmija, u l-appellati saħansitra ppreżentaw kopja tagħha permezz ta' nota fit-2 ta'

Novembru, 2021.[1] Għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

13. Għal dak li jirrigwarda t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' aggravji tas-soċjetà appellanta, flimkien mas-sittax-il aggravju u l-aggravji tnejn u għoxrin sa erbgħa u għoxrin, il-Qorti tgħid li jekk hija xtaqet tikkontesta s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Mejju, 2021, ċertament din mhijiex il-Qorti kompetenti fejn setgħet tressaq l-ilment tagħha, u hija kellha tintavola l-appell opportun quddiem il-Qorti kompetenti. Din il-Qorti tgħid li s-soċjetà appellanta ma tistax tippretendi li tinqeda bil-proċeduri odjerni sabiex b'mod indirett tkun qegħda tintavola appell mis-sentenza suriferita, u saħansitra tasal biex tippretendi wkoll li din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi odjerni għandha l-poter li tibgħat l-atti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li dawn l-aggravji m'għandhiex tikkonsidrahom u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

14. Għal dak li jirrigwarda t-tmien u d-disa' aggravji, il-Qorti tgħid li hija proprju s-soċjetà appellanta li qegħda tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1594 tal-Kap. 16 ma kienux jagħmlu parti mit-talba mressqa mill-appellati quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), u għal din ir-raġuni l-Qorti ser tastjeni milli tikkonsidra l-mertu ta' dawn iż-żewġ aggravji.

15. Permezz tal-għaxar u tal-ħdax-il aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tispjega li l-kirja ma kinitx waħda forzuża stante li l-Barunessa Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez kienet kuntenta bl-inkwilini u saħansitra dawret il-

[1] Dok. DA1 *a fol.* 18.

kirja minn fuq Nicholas Caruana għal fuq l-imsemmija soċjetà appellanta permezz ta' skrittura tat-3 ta' Lulju, 1964. L-argument tas-soċjetà appellanta jagħmel ukoll parti mis-sittax-il aggravju tagħha. Iżda l-Qorti tgħid li anki dan l-argument ma kellux jitressaq quddiemha, iżda fil-proċeduri suriferiti quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) għad-debita konsiderazzjoni tagħha. Ċertament dan mhux il-forum addattat u għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dawn l-aggravji ġustifikati u tastjeni milli tikkunsidrahom.

16. Il-Qorti tqis li l-aggravji tnax sa ħmistax, flimkien mal-aggravju dsatax sa wieħed u għoxrin, ukoll mhumiex f'lokhom u l-argumenti u l-ilmenti miġjuba hawn mis-soċjetà appellanta kellhom jitressqu f'proċeduri appożiti. Għaldaqstant ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

17. Imbagħad dak li jirrigwarda s-sbatax-il aggravju tas-soċjetà appellanta, il-Qorti tagħraf li hekk ġara fil-każ odjern, u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, filwaqt li tiddeċiedi li l-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur