BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 718/2021 LC

SAVIOUR PAUL PORTELLI
(K.I. 685236M)

VS

PATRICK SMITH (K.I. 323053M) u
VICTORIA SMITH (K.I. 146863M)

Illum, 15 ta' Lulju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat ta' Saviour Paul Portelli datat is-07 ta' Ottubru 2021, fejn talab lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. Jiddeċiedi l-kawża bil-proċedura sommarja speċjali a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 16(A) [recte: 16A] tal-Kap.69 tal-Liġi ta' Malta; u

2. Jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-propjetà fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss.

   Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subbizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lir-rikorrenti.

Ra illi b'Digriet datat l-14 ta' Frar 2022, il-Bord sab illi l-intimati għandhom difiża *prima facie* x'jagħtu u filwaqt li caħad it-talba għad-dispenza tas-smiegħ, ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi b'risposta datata t-18 ta' Frar 2022, l-intimati Patrick u Victoria Smith eċċepew, fost l-oħrajn, illi (i) fis-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar l-4 ta' Novembru 2020 u li fuqha hija ppernjata l-azzjoni odjerna, imkien m'hemm indikazzjoni li l-lokazzjoni *de quo* hija terminata u b'hekk il-kirja għadha in effett; (ii) illi r-rikors promotur huwa nieqes mit-talbiet inizzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' żgombru bħal dik odjerna; (iii) kwalunkwe preġudizzju li qiegħed jilmenta minnu r-rikorrenti ġie radrizzat fis-sentenza msemmija bl-għoti tal-kumpens lir-rikorrenti; (iv) illi fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ħa żmien twil sabiex jippreżenta l-kawża odjerna u fil-frattemp laħaq daħal l-Att XXIV tal-2021, il-kawża triq tiġi kkunsidrata in linea mal-liġjiet viġenti fil-mument meta l-kawża ġiet istitwita; (v) ma hemm ebda ġurisprudenza li qalet li l-Att XXIV tal-2021 ma japplikax għal sitwazzjonijiet bħal dawk odjerni; (vi) l-intimati llum igawdu minn aspettattiva leġittima fir-rigward tal-kirja tal-fond in kwistjoni u dana għaliex meta huma daħlu fil-fond, inħolqitilhom aspettattiva leġittima li kienu ser jibqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża; (vii) huma dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skont il-liġi;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra li l-atti u l-provi kollha mressqa minnhom fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et** (Rik Nru. 197/2019 LM) deciza mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-4 ta' Novembru 2020, li liema atti jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawża u jikkostitwixxu prova fil-proċediment odjern;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkonsidra;

Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil dan il-Bord:

(i) jiddeċiedi l-kawża odjerna bil-proċedura sommarja a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u

(ii) jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-propjetà fi żmien qasir u perentorju hekk kif lilhom prefiss;

Illi fir-rigward tal-ewwel talba, il-Bord jagħmel referenza għad-Digriet tiegħu tal-14 ta' Frar 2022 fejn il-Bord ikkonċeda l-fakoltà lill-intimati jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom u ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Illi fir-rigward tat-tieni talba jirriżulta li r-rikorrenti qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu unikament fuq is-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar l-4 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs Avukat tal-Istat u kif ukoll Patrick u Victoria Smith** [hawnhekk izjed 'l-quddiem imsejjħa is-"Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali)"] fejn fil-ħames decide tagħha, dik il-Qorti qalet testwalment hekk:-

> *"5) Tiddikjara li l-intimati Patrick u Victoria Smith m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond bin-numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema."*

Illi l-argument prinċipali tar-rikorrenti huwa li ladarba l-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) għamlet din id-dikjarazzjoni, il-kirja ta' l-intimati ma baqgħatx waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda saret kirja

ġenerika taħt l-Artikoli 1525 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Magħmula din il-premessa, ir-rikorrenti jkompli jgħid li wara li s-sentenza suriferita għaddiet in ġudikat l-intimati baqgħu jgawdu l-kirja tal-fond *de quo* bil-kunsens taċitu tiegħu ai termini tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Di più, permezz tal-Ittra Uffiċjali datata t-22 ta' Jannar 2021[1], notifikata lill-intimati fl-1 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti ta l-konġedo lill-intimati ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, ir-rikorrenti jikkonkludi li llum-il ġurnata l-intimati qegħdin jippossjedu l-fond *de quo* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u konsegwentement il-Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimati.

Illi l-intimati, da parti tagħhom, sottomettew diversi eċċezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu li ser jiġu trattati aktar 'l-quddiem f'din is-sentenza.

Ikkonsidra;

Illi qabel xejn, jeħtieġ li l-Bord jixħet dwal fuq il-fatti ta' dan il-każ.

Illi permezz tad-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Dottor Marco Farrugia fis-17 ta' Novembru 1997, ir-rikorrenti akkwista l-fond numru 44, Triq Santa Margerita, Sliema mill-wirt ta' ċerta Maria Assunta Borg. Illi permezz ta' skrittura privata li saret fl-1980, d-*dante causa* tar-rikorrenti kkonċediet il-fond *de quo* lill-intimat Patrick Smith, bil-kondizzjonijiet kif hemm riportati. Illi l-intimati bdew jirrisjedu fil-fond *de quo* bħala l-inkwilini tar-rikorrenti sa minn dakinhar 'l-quddiem.

Illi permezz ta' rikors ippreżentat fit-8 ta' Ottubru 2019, ir-rikorrenti talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (i) tiddikjara u tiddeċiedi illi bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 u fl-Artikolu 1 Protokoll 1

---

[1] Ittra Nru 300/21, a fol. 42 tal-atti proċesswali.

tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u (ii) taghti rimedju xieraq u effettiv, konsistenti (a) fil-ħlas ta’ danni pekunjarji biex jagħmlu tajjeb għal-leżjoni sofferta; (b) tagħti rimedju xieraq billi tikkundanna l-intimati, jew min minnhom, iħallsu d-danni materjali rappreżentanti d-differenza bejn il-kera fis-suq u dik attwalment imħallsa mir-rikorrenti u (ċ) tordna li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi u tagħti rimedju effettiv.

Illi permezz tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali), il-Qorti laqgħet it-talbiet kollha tar-rikorrenti u ffissat is-somma komplessiva ta’ €33,000 bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Illi din is-sentenza ma kienet appellata mill-ebda parti.

Illi b’rikors datat 7 ta’ Ottubru 2021, ir-rikorrenti qiegħed jippromwovi l-preżenti kawża bit-talba kif suriferita.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jissottomettu illi ma hemm ebda sentenza jew digriet li permezz tagħha ġiet itterminata l-lokazzjoni tal-intimati u b’hekk il-kera bejn il-kontendenti għadha effettiva. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Wismayer vs Engerer[2] u jikkontendu li ċ-ċirkostanzi ta’ dak il-każ “jistgħu jiġu konsidrati bħala identiċi għall-kawża odjerna”.[3]

Illi l-Bord ra s-sentenza suriferita u ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni. Dan għaliex filwaqt li f’dik il-kawża l-Qorti ma esprimietx ruħha dwar jekk l-inkwilini setgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta[4], f’dan il-każ, il-Qorti, fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim’ Awla (Sede

[2] **Ann sive Felicity Wismayer vs Patricia Engerer**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 20 ta’ April 2022.
[3] A fol. 116 tal-atti proċesswali.
[4] Ara s-sentenza Ann sive Felicity Wismayer vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Marzu 2021 (Rik Nru

Kostituzzjonali) <u>ddikjarat espressament</u> illi l-intimati m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja *de quo*. Din id-dikjarazzjoni tifforma l-qofol tat-talbiet rikorrenti u b'hekk dak il-każ huwa fondamentalment differenti minn dak odjern.

Illi madanakollu din m'hijiex l-ewwel darba li dan il-Bord qiegħed jiġi rinfaċċjat b'sitwazzjoni fejn rikorrenti jitlob l-iżgombru tal-inkwilini in segwitu għal dikjarazzjoni li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi għall-protezzjoni tal-kirja. Illi fil-każ **Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina**[5], il-Bord tal-Kera diġà kellu okkażjoni jiddelibera fit-tul fuq eċċezzjoni simili f'ċirkostanzi fejn il-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali irriteniet li dak l-intimat m'ghandux dritt jibqa' jistrieh fuq il-protezzjoni mogħtija bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' dik il-kawża. Il-Bord, f'dik is-sentenza irritjena illi:

> *"Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent*, [nota; bħalma seħħ fis-sentenza *de quo* permezz tat-tielet deċide] *dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dipsosizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bhala inkwilin, u dan abbazi ta' ligi li gie dikjarat li l-applikazzjoni taghha ghaf favur tieghu qeghda tikser id-drittijiet tar-rikorrent.*
>
> *Li kieku dan il-Bord kellu jiddeciedi mod iehor, ikun ifisser li qieghed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent...."*

Illi dan il-Bord ħaseb fit-tul fuq l-import legali tad-dikjarazzjoni magħmula mill-Qorti fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) li l-

[5] **Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina**, Bord tal-Kera, 2 ta' Diċembru 2020 (Rik. Nru 76/2020 JD) mhux appellata.

intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 u mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fehma tal-Bord, din id-dikjarazzjoni ma tfissirx illi l-kirja *per se* illediet id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, iżda hija l-protezzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja ai termini tal-Kap. 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 li kkawżat din il-leżjoni. Filfatt, fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonal) jingħad illi:

> *"20. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-liġijiet li wasslu biex ir-rikorrent jibqa' mċaħħad mill-proprjetà tiegħu għal diversi snin, kif ukoll biex ikun hemm kontrolli fir-rigward ta' kemm ikun l-introjtu li r-rikorrent qua sid jista' jiirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' tgawdija tal-possedimenti tar-rikorrent."*[6]

Illi bil-fatt li l-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tterminat il-protezzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja iżda waqfet milli tittermina l-kirja *per se,* ifisser li mas-sentenza l-kirja bejn il-partijiet għadha waħda viġenti iżda mingħajr il-protezzjoni offruta mill-Kap. 69 u mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kap.16.

Illi fil-każ *de quo*, jirriżulta illi l-kirja ġiet fis-seħħ qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531A tal-Kap. 16 u allura, mal-prolazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), it-tiġdid tal-kirja sar regolat *ex lege* bl-Artikoli 1536 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kif irriżulta mill-provi prodotti, r-rikorrenti ta l-konġedo lill-intimati ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u hu propju b'dan il-konġedo u bin-nuqqas ta' protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 li t-tiġdid tal-kirja ma jistax jibqa' jsir.

Illi magħdud ma dan, l-intimati eċċepew ukoll fit-tieni eċċezzjoni tagħhom illi r-rikors promotur huwa nieqes mit-talbiet neċessarji sabiex tirnexxi din l-

---

[6] **Saviour Paul Portelli vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 4 ta' Novembru 2020 (Rik. Nru 197/2019 LM)

azzjoni għaliex, fl-agħar ipoteżi, it-talba għall-iżgombru kellha tiġi preċeduta b'talba għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-preżenti kirja, stante li l-Qorti ma ddikjarat xejn minn dan fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).

Illi fl-ewwel lok, il-Bord ma jaqbilx li l-effetti legali tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) jirrendu il-kirja bħala waħda nulla. B'hekk ir-rikorrenti ma setax jitlob dikjarazzjoni tan-nullità. Kif inhuwa risaput, hemm differenza netta bejn li relazzjoni tkun nulla, ċioè bħal li kieku qatt ma eżistiet, u relazzjoni li tkun terminata, ċioè li kienet teżisti iżda issa ma tezistix aktar. Fil-fehma tal-Bord, il-kirja kienet teżisit sa mill-1980 u baqgħet teżisti anke wara l-prolazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) iżda mingħajr protezzjoni kif hawn fuq imsemmi.

Illi b'hekk, *arguendo,* jekk kellha ssir xi talba appożita, din kellha tkun għal-dikjarazzjoni ta' terminazzjoni aktar milli għal dikjarazzjoni ta' nullità. F'dan ir-rigward, madanakollu, l-Bord jagħmel referenza ampja għal dak riportat fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Debono et vs Peter Leonard Nind et**[7] fejn il-Qorti, wara li kkwotat numru estensiv ta' sentenzi rriteniet li t-talba għal xoljiment tal-kirja hija kompriża u nvoluta fit-talbiet l-oħra tal-atturi. Illi b'applikazzjoni tal-insenjament mogħti f'dik is-sentenza għall-każ *de quo*, il-Bord iqis li t-talba unika għall-iżgumbrament da parti tar-rikorrenti tikkontjeni fiha nnifisha stess it-talba għal dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kirja. Il-fatt li ma saritx tali talba fir-rikors promotur m'għandhiex tkun ta' ostaklu għat-talbiet tar-rikorrenti.

Għaldaqstant, l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet qegħdin jiġu respinti filwaqt li l-Bord qiegħed jiddikjara l-kirja *de quo* bħala terminata u dan bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1537 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[7] **Francis u Rose miżżewġin Debono vs Peter Leonard u Josephine miżżewġin Nind**, Qorti Ċivli, Prim' Awla, 19 ta' Ottubru 2007 (Ċitazz. Nru 1062/2002 TM).

Illi fit-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jargumentaw illi l-preġudizzju lamentat mir-rikorrenti ġie propju indirizzat fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u dan billi akkordat kumpens lill-istess rikorrenti. Jgħidu wkoll li bil-fatt li r-rikorrenti ma appellax minn dik is-sentenza, hu aċċetta illi l-preġudizzju minnu lamentat ġie indirizzat tramite dan l-istess kumpens.

Illi l-argument prinċipali tal-intimati permezz ta' din l-eċċezzjoni hu li l-preġudizzju soffert mir-rikorrenti ġie indirizzat, rimedjat finanzjarjament u aċċettat mill-istess rikorrenti tramite l-kumpens akkordat u b'hekk llum-il ġurnata din il-leżjoni hija indirizzata u sodisfatta.

Illi fir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-paragrafu 25 tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), fejn hemm riportat:-

> *"25. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jaġġjorna u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn."*

Illi minn dan il-bran jirriżulta illi l-kumpens mogħti mill-Qorti jindirizza l-aspett tad-danni sofferti mir-rikorrent <u>tul is-snin passati</u> u mhux il-leżjoni fil-globalità tagħha inkluż it-titwil tal-leżjoni fis-snin futuri. Il-leżjoni rigwardanti l-preżenti u l-futur ġiet indirizzata mill-Qorti bid-dikjarazzjoni illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni akkordata mil-liġi. Dan jinsab konfermat fil-paragrafu nru 27 tal-istess sentenza, fejn il-Qorti qalet:-

> *"27. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġijiet in kwistjoni irid jilħqu, għandha*

> *tingħata direzzjoni li l-intimati konjuġi Smith m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta lilhom mill-Kap. 69 u mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema, liema liġijiet qegħdin jiġu dikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent."*

Illi b'hekk, fil-fehma tal-Bord, il-kumpens pekunjarju akkordat mill-Qorti ma jistax jitqies li jindirizza l-preġudizzju globali soffert mir-rikorrenti, għaliex il-globtalità tal-leżjoni setgħet tiġi indirizzata biss kemm bil-kumpens akkordat kif ukoll bid-dikjarazzjoni msemmija.

Għaldaqstant, it-tielet eċċezzjoni tal-intimati qegħdha tiġi respinta.

Illi r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet jistgħu jiġu trattati flimkien peress li huma aspetti diversi tal-istess argument. In suċċint, l-intimati jargumentaw illi ladarba l-preżenti kawża ġiet istitwita meta l-Att XXIV tal-2021 kien viġenti, ir-rimedji offerti minn tali Att għandhom jkollhom applikabilità fir-rigward tat-talba attriċi. Jgħidu li mkien ma kien hemm xi pronunzjament mill-Qrati nostrani li dan l-Att m'għandux japplika għall-każijiet bħal dak odjern. Di più, jargumentaw ukoll li fid-dwal tal-introduzzjoni ta' l-imsemmi Att XXIV, is-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) bl-ebda mod ma kkreat xi dritt kweżit għar-rikorrent u filfatt, il-pronunzjament rigwardanti l-protezzjoni tal-kera għandu jittieħed f'ambitu fejn l-Att XXIV ma kienx fis-seħħ u l-introduzzjoni tiegħu biddlet għall-kollox l-applikabilità ta' tali dikjarazzjoni.

Illi kronoloġikament, is-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ingħatat fl-4 ta' Novembru 2020 waqt li l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ ftit inqas minn tmien xhur wara l-istess sentenza, ċioè fl-1 ta' Ġunju 2021. Il-proċeduri odjerni ġew intavolati fis-07 ta' Ottubru 2021. M'hemmx dubju li meta ġew intavolati l-atti odjerni, l-Att XXIV tal-2021 kien

diġa daħal fis-seħħ. L-intimati jargumentaw illi bid-dħul fis-seħħ tiegħu, dan l-Att biddel l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).

Illi bħalma huwa risaput, sentenza erogata minn Qorti li tkun għaddiet in ġudikat tagħmel stat bejn il-kontendenti involuti f'dik il-kawża. Fil-każ odjern is-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) għamlet stat bejn ir-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat u l-intimati hekk kif din għaddiet in ġudikat. B'hekk, id-deċide tal-Qorti riportat fis-sentenza għandu jibqa' jgħodd bejn il-kontendenti irrispettivament minn kwalunkwe tibdil leġislattiv li seta sar wara s-sentenza. Illi dan il-ħsieb huwa konkordi wkoll mal-prinċipju abbraċċjat mill-Artikolu 12(e) tal-Kap.249 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li meta Att iħassar xi liġi oħra, sakemm ma jidhirx il-ħsieb kuntrarju, t-tħassir m'għandux jolqot kull rimedju dwar dritt u kull rimedju bħal dan jista' jiġi enforzat bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda.

Illi l-Att XXIV tal-2021 m'għandu ebda disposizzjoni li turi dan il-ħsieb kuntrarju u b'hekk, l-introduzzjoni ta' dan l-Att bl-ebda mod ma tista' tvarja l-interpretazzjoni jew l-applikazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali). Illi dwar dan il-punt, il-Bord diġà kellu l-opportunità jesprimi lilu nnifsu fis-sentenza **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri**[8] fejn sostna wkoll li l-Att XXIV tal-2021 m'affettwax sentenza bejn dawk il-partijiet minkejja li ngħata qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.

Illi di più, għandu jingħad ukoll li bejn id-data tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ta l-konġedo tiegħu lill-intimati u b'hekk ir-rikorrenti kien diġa avalla ruħu mid-dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' protezzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att.

[8] **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri**, Bord li Jirregola l-Kera, 13 ta' Lulju 2021 (Rik Nru 127/2021 CG). Dik is-sentenza ġiet appellata limitatament fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 għall-każijiet simili bħal dak odjern.

Għaldaqstant, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet qed jiġu respinti.

Illi d-disa' eċċezzjoni tal-intimati hija li huma ormaj igawdu minn aspettattiva leġittima fir-rigward tal-kirja tal-fond in kwistjoni. Huma jgħidu li meta daħlu fil-fond, huma nħolqitilhom aspettattiva leġittima li ser jibqgħu jirrisjedu fil-fond, tant li għamlu diversi ameljoramenti fih. Jgħidu li dan m'huwiex każ fejn huma ħadu sogru u ġiethom ħażina. Illi minn qari tal-eċċezzjonijiet mogħtija mill-intimati fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ma jirriżultax li din l-eċċezzjoni ingħatat f'dak il-forum.

Illi l-Bord jagħmel referenza ampja għall-insenjament mogħti fis-sentenza fl-ismijiet **John Bugeja vs Il-Prim Ministru et**[9]**.** F'dik is-sentenza, l-intimati qajmu eċċezzjoni simili għal dik odjerna bid-differenza li l-qafas legali f'dawk il-proċedui kien il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kunċett, madanakollu, huwa l-istess, ċioè, li wara li dawk l-intimati ingħataw konċessjoni emfitewtika temporanja u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, inħolqitilhom aspettattiva leġittima li kienu ser jibqgħu fil-fond sal-mewt tagħhom. F'dik is-sentenza, il-Qorti rriteniet illi:

> *"Ma hijiex leġittima dik l-aspettattiva illi, biex isseħħ, trid tikser il-jeddijiet fondamentali ta' ħaddieħor.*
>
> *25. Din il-kundizzjoni – li jitħarsu wkoll id-drittijiet fundamentali tad-Direttarju – fil-każ tal-lum, kif tgħid is-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Novembru 2011, ma seħħitx, u għalhekk l-aspettattiva tal-attur la kienet waħda leġittima u lanqas kienet waħda li setgħet tiġġenera drittijiet patrimonjali."*

---

[9] **John Bugeja vs Il-Prim Ministru et,** Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' April 2013, (Appell Kost. Nru 3/2012/1).

Illi fil-fehma tal-Bord, l-aspettattiva leġittima sottomessa mill-intimati ġiet definittivament imxejjna bis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u dan għaliex bid-dikjarazzjoni tal-Qorti illi l-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu, kwalunkwe aspettattiva leġittima li seta' kellhom l-intimati ġiet estinta.

Għaldaqstant, id-disa' eċċezzjoni qed tiġi wkoll respinta.

Illi fl-għaxar u fil-ħdax-il eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jgħidu li huwa dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skont il-liġi u li huma qed jiċħdu dak kollu kontenut fir-rikors promotur.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula aktar 'l fuq f'din is-sentenza, il-fatti esposti mill-kontendenti ġew eżaminati bir-reqqa mnn dan il-Bord kif ben jirriżulta. Di più, il-fatt li l-intimati ottemporaw ruħhom fedelment mal-kondizzjonijiet tal-kirja ma tantx jaffettwa l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Se mai, bl-osservanza skrupoluża tagħhom, huma evitaw proċeduri ta' ksur tal-obbligi lokatizzji da parti tar-rikorrenti fis-snin tal-passat.

Għaldaqstant, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Illi fit-tnax-il eċċezzjoni, l-intimati qedgħin jopponu għall-ispejjeż fir-rigward ta' din il-kawża.

Illi fir-rigward tal-ispejjeż, jirriżulta li wara li s-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) għaddiet in ġudikat, u wara li r-rikorrenti ta l-konġedo tiegħu lill-intimati, huma baqgħu fil-pussess tal-fond *de quo* sal-ġurnata ta' din is-sentenza. Ir-rikorrenti, filfatt, kellu jirrikorri għal dawn il-proċeduri sabiex ikun jista' jenforza d-dritt tiegħu ottenut abbażi ta' dik is-Sentenza.

Minn naħa l-oħra, ir-rikorrenti kellu bżonn jikseb dikjarazzjoni minn dan il-Bord li l-kirja *de quo* hija terminata u dan sabiex ikun jista' jenforza d-drittijiet tiegħu, ħaġa li ma kienitx tkun neċessarja kieku l-intimati ottemporaw ruħhom mal-konġedo mogħti.

Illi, fil-fehma tal-Bord l-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll tal-ittra uffiċjali interpellatorja għandhom jiġu sopportati mill-intimati ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bil-proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Illi fit-tlettax-il eċċezzjoni l-intimati rriżervaw li jagħmlu talba għal referenza kostituzzjonali quddiem dan il-Bord, liema talba ma saritx u b'hekk il-Bord qed jirrespinġi wkoll din l-aħħar eċċezzjoni.

Decide:

Għalhekk, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed:

1) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet determinata bid-digriet tal-14 ta' Frar 2022;

2) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u filwaqt li jittermina l-kirja tal-fond 44, Triq Santa Margerita, Sliema, qiegħed jordna l-iżgumbrament tal-intimati minn din il-propjetà u jipprefiġi terminu ta' sittin (60) jum mid-data tal-lum għal dan l-iżgumbrament;

3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati;

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll tal-Ittra Uffiċjali Nru 300/21 ppreżentata fir-Reġistru tal-Qorti Ċivili, Prim Awla, għandhom jiġu sopportati mill-intimati

ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bil-proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Ft. Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur.