QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 15 ta' Marzu 2023

Numru 1

Rikors Nru. 77/2021

Ann sive Felicity Wismayer

vs

Patricia Engerer

Il-Qorti,

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Dicembru 2022 li biha laqghet it-talba tal-attrici ritrattandi u hassret is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-20 ta' April 2022 u ordnat is-smigh mill-gdid tal-appell maghmul mill-konvenuta Patricia Engerer mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Lulju 2021 fejn il-Bord laqa' t-talba tal-attrici qua sid biex tirriprendi pussess tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema.

Il-fatti li waslu ghal dan l-appell kienu s-segwenti:
Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond bin-numru 9, Dido, Kent Street, Sliema liema proprjeta giet mikrija fl-1 ta' Mejju 1978, b'kirja li saret skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma hemm l-ebda allegazzjoni li l-appellanti kienet qatt in mora fl-obbligi taghha;

Illi fis-sena 2019, ir-rikorrenti Wismayer bdiet il-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-Sede Kostituzzjonali sabiex dik l-Onorabbli Qorti issib li bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti kienu qieghdin jigu vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghalhekk talbu lill-istess Qorti sabiex tinghata r-rimedji kollha li dik il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata Engerer mill-fond in kwistjoni;

L-attrici talbet fost affarijiet ohra li l-Qorti Civili:

Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Engerer tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata Engerer mill-fond de quo.

Il-Qorti pero fil-parti dizpozitiva tas-sentenza taghha qalet:

> Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif gej, billi:
> Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Engerer b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)

Ghalkemm f'paragrafu 76 tal-konsiderazzjonijiet tal-istess sentenza b'referenza ghat-talba ghal zgumbrament qalet hekk:

> Il-Qorti tosserva wkoll illi, ghalkemm ir-rikorrenti talbet lill-dina l-Qorti tipprovdilha rimedji xierqa, inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond

de quo, din il-Qorti ma tqisx illi huwa opportun illi hija tinoltra ruhha fir-rimedju tat- tkeccija mill-fond, stante illi tali rimedju jista' facilment jinghatalha mill-Bord li Jirregola l-Kera bi proceduri appositi introdotti sabiex jipprovdu rimedju xieraq lir-rikorrenti ghal dan il-ghan, li r-rikorrenti tista' facilment taghmel uzu minnhom. Dana, madanakollu, ma japplikax ghal dak illi jirrigwarda kumpens ghall-vjolazzjoni, u ghalhekk il-Qorti ser tipprocedi biex tikkunsidra l-kumpens dovut lir-rikorrenti.

L-attrici ghalhekk ghamlet kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet:

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Patricia Engerer (KI 56156M) ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, proprjeta tar-rikorrenti stante illi l-kirja talvolta veljanti bejn il-kontendenti giet reza nulla u bla effett fil-ligi ai termini tas-sentenza rikors numru 107/2019FDP fl-ismijiet WISMAYER ANN SIVE FELICITY vs AVUKAT GENERALI ET, li giet deciza finalment mill-istess Qorti fis-16 ta' Marzu 2021 stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.
II. Jikkundanna liil-intimata Patricia Engerer (Kl 56156M) tizgombra mill-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord

Il-konvenuta resqet is-segwenti eccezzjonijiet ghal din it-talba:

1. Fl-ewwel lok in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord inkwantu r-rikorrenti qieghda tressaq lanjanza ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.
2. Fit-tieni lok it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
3. Fit-tielet ma hemm l-ebda sentenza jew digriet b'liema gie terminat il-lokazzjoni li l-intimata tgawdi jew li teskludi l-applikazzjoni ta' xi ligi fir-rigward tal-lokazzjoni li l-intimata tgawdi fil-fond de quo.
4. Fir-raba' lok dan il-Bord huwa Bord stabbilit skont il-ligi (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u kull decizjoni li jittiehed minn dan il-Bord ghandu jkun fil-parametri ta' dik il-ligi: il-Kap. 69 ma jaghtix dritt lir-rikorrenti tizgumbra l-esponenti jew tittermina l-kera ghar-ragunijiet moghtija fir-rikors promotur.
5. Fil-hames lok u bla pregudizzju ghal premess bl-emendi introdotti fil-ligi lanqas ma jista' jinghad li r-rikorrenti ghada qed issofri pregudizzju jew xi lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghha u dana billi l-ligi introduciet mekanizmu biex tassigura li tircievi kumpens xieraq.
6. Fis-sitt lok l-intimata dejjem segwiet fedelment l-obbligi taghha bhala inkwilina skond il-ligi.

Fis-sentenza tieghu tat-30 ta' Lulju 2021 il-Bord li Jirregola l-Kera iddecieda kif gej:

(i) Jilqa' in parte, l-ewwel talba tar-rikorrenti, billi jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Patricia Engerer, ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, proprjeta tar-rikorrenti, stante li l-kirja qieghda tigi tterminata

permezz ta' din is-sentenza, u dan abbazi ta' dak deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza tas-16 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet, Wismayer Ann sive Felicity vs Avukat Generali et (Rik. Nru 107/2019FDP), billi gie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba, fejn intalbet dikjarazzjoni li kull gurnata in okkupazzjoni, qed tikkawza danni lir-rikorrenti, b'rizerva ghad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti;
(ii) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimata Patricia Engerer, sabiex tizgombra mill-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema,fi zmien perentorju ta' tletin (30) jum millum;
(iii) Jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata.

Il-konvenuta qed tressaq l-appell ghal din is-sentenza u ghamlet is-segwenti aggravji:

1. Is-sentenza tal-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) ma waqfitx l-applikazzjoni tal-Kap. 69 bejn il-partijiet. Ghalkemm sabet li sar ksur fil-konfront tal-attrici ma iddikjaratx ukoll li l-ligi ma ghandhiex topera favur il-konvenuta kif sehh f'kawzi ohra. Is-sentenza la darba cara ma tistax tigi estiza ghal dak li ma giex deciz. La darba l-ligi cioe l-Kap. 69 ghadu fis-sehh skont ma tinftiehem is-sentenza tal-Prim Awla, il-Bord ma setax ma japplikax il-provvediemnti tal-Kap. 69;
2. Il-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux il-kompetenza li jiddetermina dwar ksur ta' dritt fundamentali skont l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni mentri l-Bord fis-sentenza tieghu ta interpretazzjoni tas-sentenza tal-Qorti ta' gurisdizzjoni Kostituzzjonali li tmur oltre l-kliem uzat fis-sentenza;
3. Is-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali ma imputat ebda htija fuq il-konvenut izda wadbet ir-responsabilta u rimedju fuq l-Istat. Il-Qorti qaghdet attenta li tissalvagwardja d-drittijiet tal-inkwilin naxxenti mill-ligi pero s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ikkalpestat dawk id-drittijiet u ordnat zgumbrament;
4. L-attrici ma qed torbot it-talba ghal zgumbrament ma' ebda wahda mir-ragunijiet li ghalihom sid jista' jitlob l-izgumbrament tal-inkwilin a bazi tal-Kap. 69.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Din il-kawza issib l-isfond taghha mill-proceduri li ittiehdu mill-attrici, sid il-proprjeta in kwistjoni kontra l-Istat u l-inkwilin fejn talbet dikjarazzjoni mill-Qorti illi l-ligi tal-kera cioe l-Kap. 69 kif inhu, kienet qed tolqtu hazin f'dak li hu r-relazzjoni ta' inkwilinat bejn l-attrici qua sid u l-konvenuta Engerer qua inkwilina. Minhabba r-restrizzjonijiet favur l-inkwilin imposti mill-ligi talbet id-

dikjarazzjoni tal-Qorti li kienu qed jigu mittiefsa d-drittijiet fondamentali taghha skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Fost ir-rimedji mitluba sahqet li ghandu jkun hemm kumpens ghal lezjoni minhabba l-operazzjoni tal-ligi liema kumpens kellu jithallas mill-Avukat tal-Istat. Talbet ukoll ir-rimedji l-ohra kollha inkluz l-izgumbrament tal-inkwilina.

Il-Prim Awla Sede Kostituzzjonali b'sentenza tas-16 ta' Marzu 2021, filwaqt li sabet li l-attrici sofriet ksur tad-drittijiet taghha skont artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li minhabba l-operazzjoni vigenti tal-Kap. 69 li jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina Engerer zammet lil Avukat tal-Istat responsabbli ghal hlas ta' kumpens ghal dan il-ksur fl-ammont likwidat minnha. Il-Qorti pero ma laqghetx it-talba specifika tal-izgumbrament tal-inkwilina bhala parti mir-rimedju mitlub. Il-konsiderazzjoni ghal tali cahda li tifforma parti intrinsika mid-decizjoni tal-Qorti Civili ghax tali konsiderazzjonijiet huma r-raguni ghaliex talba tintlaqa' jew tigi michuda hi fis-sens illi:

> Il-Qorti tosserva wkoll illi, ghalkemm ir-rikorrenti talbet lill-dina I-Qorti tipprovdilha rimedji xierqa, inkluz I-izgumbrament tal-intimata mill-fond de quo, din il-Qorti ma tqisx illi huwa opportun illi hija tinoltra ruhha fir-rimedju tat- tkeccija mill-fond, stante illi tali rimedju jista' facilment jinghatalha mill-Bord Ii Jirregola I-Kera bi proceduri appositi introdotti sabiex jipprovdu rimedju xieraq lir-rikorrenti ghal dan il-ghan, li r-rikorrenti tista' facilment taghmel uzu minnhom. Dana, madanakollu, ma japplikax ghal dak illi jirrigwarda kumpens ghall-vjolazzjoni, u ghalhekk il-Qorti ser tipprocedi biex tikkunsidra I-kumpens dovut lir-rikorrenti.

Din is-sentenza ma gietx appellata u l-attrici resqet it-talba ghal zgumbrament quddiem il-Bord, li laqghet it-talba attrici.

Il-konvenuta qed tressaq l-aggravji li gia saret referenza ghalihom aktar il-fuq li fl-ispecifiku huma l-lanjanzi li resqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex tiddefendi ruhha kontra t-talba tas-sid.

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanta fl-aggravji mressqa minnha. Jibda biex jinghad illi s-sentenzi tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali rabtet lil konvenuta bid-decizjoni billi hi kienet parti f'dawk il-proceduri u issokkombiet ghad-

decizjoni shiha ta' dik il-Qorti bla ma resqet ebda appell. Ghalhekk bhala stat ta' fatt u ligi l-konvenuta hi marbuta mal-fatt illi l-Kap. 69 li minnu hi qed tuzufruixxi l-beneficcji fosthom ir-rilokazzjoni kienu qed jivjolaw id-dritt tas-sid. Dan ifisser li minn dakinhar tas-sentenza l-inkwilina kienet qeghda tgawdi minn stat ta' antikostituzzjonalita fir-relazzjoni bejnha u bejn is-sid. Ikun kontrosens li l-konvenuta issostni li l-ligi ma gietx mittiefsa u l-ghandha xi dritt moghti bil-ligi li hu protett. La darba l-Qorti qalet li dik il-ligi hi bi ksur tad-dritt tas-sid il-konsegwenza hi li l-ksur qed issofrih is-sid bil-mod kontinwat tal-inkwilinat kif inhu. Argument mod iehor igib fix-xejn is-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali. Il-konsegwenza logika biex l-istat vjolattiv fil-konfront tas-sid jieqaf hu billi l-inkwilinat jitqies bla effett ghax ma jsibx il-protezzjoni ta' ligi kostituzzjonalment valida fir-relazzjoni ta' bejn is-sid u inkwilin fil-fattispecie tal-kaz specifiku.

Il-Qorti Civili sabet li ma setghetx tordna l-izgumbrament ghax kien hemm rimedju ordinarju ghal dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Id-dritt tas-sid li tressaq it-talba taghha quddiem il-Bord twieled mill-istess sentenza Kostituzzjonali li jaghmel stat ta' fatt u ligi bejn il-partijiet. Adita minn tali ordni l-Bord ma agixxiex biex jiddetermina xi pretensjonijiet jew drittijiet Kostituzzjonali izda biss biex jaghti d-decizjoni tieghu b'konsegwenza ta' fatt guridiku gia stabbilit.

Ghalkemm il-konvenuta issostni li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux il-vires bil-Kap. 69 li jisma tali talba jekk ma taqax f'wahda mir-ragunijiet li ghalihom jipprovdi l-Kap. 69, din il-Qorti ma taqbilx. L-artikolu 16 tal-Kap. 69 jaghti gurisdizzjoni esklussiva lil Bord sabiex jiddeciedi "kull materja li jolqtu kiriijiet ta' fondi urbani".

L-izgumbrament ta' inkwilina minn fond li ghalih japplika l-Kap. 69 hu materja li jolqot kirja ta' fond urban. Ir-raguni ghall-izgumbrament tinghata b'mod car u esplicitu fis-sentenza tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali u ghalhekk il-Bord hu gia adit biex jaghti effett ghas-sentenza tal-Qorti Civili bil-gurisdizzjoni generali moghtija bl-artikolu 16 tal-Kap. 69. Dan hu s-sens logiku wara d-decizjonijiet tal-Qorti Civili. Li tirraguna mod iehor igib fix-xejn sentenza tal-Qorti Sede

Kostituzzjonali li tat il-possibilita ta' rimedju effettiv fis-shih lis-sid izda li kellu jinghata formalment u proceduralment mill-Bord li Jirregola l-Kera ta' fond urban skont il-Kap. 69.

Ir-rimedju tal-kumpens moghti mill-Qorti Civili, liema kumpens kellu jhallsu l-Istat indirizza l-lezjoni bil-fatt li l-ligi promulgata mill-Parlament kienet qed tivvjola dritt fundamentali tas-sid, pero bil-fatt tal-lezjoni l-inkwilina giet li qed tgawdi minn ligi li hi bi hsara ghal drittijiet fondamentali tas-sid u li ghalhekk tgawdija kontinwata ta' dan l-istat legali vjolattiv ma setax jibqa' fis-sehh. Il-Qorti Civili fis-sentenza taghha ma issalvagwardatx id-drittijiet tal-inkwilin izda qalet biss li r-rimedju komplut mixtieq mis-sid (ta' zgumbrament) li kienet intitolat ghalih fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, seta' jittiehed quddiem il-Bord li ghandu l-gurisdizzjoni ordinarja ghal rimedju ta' zgumbrament ta' fond urban. Ir-riferenza tal-konvenuta li s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ikkalpestat drittijiet tal-inkwilin mhix logika billi dak id-dritt gie mistharreg mill-Prim Awla fl-isfond tal-ligi li biha l-konvenuta qed torbot il-protezzjoni taghha maghha.

Decide

Ghal ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Patricia Engerer u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Lulju 2021, b'dan li t-terminu ghall-izgumbrament jibda' jiddekorri millum.

Spejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi, u l-ispejjez tal-appell thallashom il-konvenuta.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur