MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 121/2021 LM

Gemma Brownrigg (K.I. 318542M) u
Joseph Brownrigg (K.I. 731340M) għal kull interess li jista' jkollu
('l-appellanti')

vs.

Mary Caruana (K.I. 817338M)
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Gemma Brownrigg (K.I. 318542M)** u **Joseph Brownrigg (K.I. 731340M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'],

tat-12 ta' Lulju, 2022, li permezz tagħha l-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata **Mary Caruana (K.I. 817338M)** [hawnhekk 'l-appellata'], u ddikjara li hija m'għandhiex tinżamm milli tinqeda bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021.

Fatti

2. Permezz ta' rikors ippreżentat mir-rikorrenti fl-14 ta' Mejju, 2021 quddiem il-Bord, huma spjegaw li Gemma Brownrigg hija s-sid tal-fond bin-numru 89-91, Triq San Girgor, iż-Żejtun [minn issa 'il-fond'], liema fond jinsab mikri lil Mary Caruana, b'kirja protetta regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li bl-operat tal-Att X tal-2009, u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, huma bħala sidien kienu qegħdin jirċievu kera fl-ammont ta' €205 fis-sena, liema somma tiżdied biss kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Qalu li huma pproċedew b'rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex jiksbu ordni li l-intimata qiegħda tgħix fil-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, filwaqt li talbu lil dik il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimata Mary Caruana m'għandhiex titolu validu fil-liġi li jtiha jedd li tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' sentenza mogħtija fil-15 t'April, 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti b'mod limitat, u ddikjarat li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, sabiex tkompli fil-kiri tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk l-intimata m'għandha l-ebda jedd tibqa' tokkupa l-

fond, u talbu lill-Bord jipproċedi b'deċiżjoni bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbu wkoll sabiex fuq l-istregwa ta' u minħabba dak li ġie deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tal-15 ta' April, 2021 fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et *vs.* Mary Caruana et**, l-intimata ma titħalliex tkompli fil-kirja, u talbu lill-Bord jordna lill-intimata tiżgombra u tivvaka l-fond, filwaqt li jipprefiġġi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimata tneħħi dak kollu li huwa tagħha mill-fond, u tagħti lura l-pussess sħiħ u battal tiegħu lir-rikorrenti.

<u>Mertu</u>

3. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw għadd ta' dokumenti, fosthom l-*affidavit* ta' Joseph Brownrigg, kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond, kopja tal-aħħar irċevuti tal-kera tal-fond, kopja tal-aħħar ċedola ta' depożitu ppreżentata mill-intimata, xi ritratti tal-fond, flimkien ma' kopja tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) msemmija aktar qabel. Fl-*affidavit* tiegħu Joseph Brownrigg spjega li l-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat minn martu qabel iż-żwieġ tagħhom, u dan il-fond oriġinarjament kien inkera lill-familja Caruana fis-snin ta' wara l-gwerra. Qal li hu u martu waqfu jaċċettaw il-kera fis-sena 2018, wara li miet ir-raġel tal-intimata, u l-intimata bdiet tiddepożita l-kera permezz ta' ċedola taħt l-awtorità tal-Qorti. Ix-xhud qal li l-ammont iddepożitat qatt ma ġie żbankat għaliex l-intimata mhijiex tiddepożita l-ammont kollu tal-kera dovuta. Qal li hu u martu fetħu il-proċeduri odjerni fil-Qorti sabiex jiġi ddikjarat li l-intimata m'għandha l-

ebda titolu validu fil-liġi li jtiha jedd tibqa’ tokkupa il-fond. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent qal ukoll li l-Bord kellu jipproċedi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża, filwaqt li jgħaddi biex jagħti s-sentenza tiegħu fl-ewwel seduta.

4. L-intimata fir-risposta tagħha wieġbet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u d-dispensa tas-smigħ tista’ tingħata biss meta l-intimat ma jkollu l-ebda eċċezzjoni jew difiża x’jagħti kontra t-talba tar-rikorrenti. Qalet li hija għandha difiża x’tagħti u għalhekk il-kawża għandha tinstema’ u tieħu l-kors normali tagħha. Qalet ukoll li hija mara anzjana ta’ tlieta u tmenin sena u m’għandhiex post alternattiv fejn tirrisjedi, u lanqas m’għandha l-mezzi neċessarji biex tkun tista’ takkwista post ieħor. Qalet ukoll li f’każ li hija tiġi żgumbrata mingħajr ma tingħata ċans tressaq id-difiża tagħha, id-deċiżjoni ser tkun ta’ detriment għal saħħitha, bil-potenzjal li tħalli effetti koroh fuq is-saħħa mentali tagħha. L-intimata eċċepiet ukoll li t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda għaliex illum hemm qafas legali ġdid li ġie ntrodott fl-1 ta’ Ġunju, 2021, li jgħid li meta persuna tkun qegħda tokkupa fond b’titolu ta’ kirja li bdiet qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, il-kundizzjonijiet ta’ dik il-kirja għandhom ikunu regolati bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021. Qalet li r-rikorenti għandhom ir-rimedju li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord sabiex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ ta’ dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat rikors għal dan l-iskop. Qalet ukoll li minkejja li huwa minnu li l-imsemmija sentenza tal-Prim’Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li hija ma tistax tibqa’ tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-leġislatur kien

ċar fl-intenzjoni tiegħu meta introduċa dawn l-emendi, u ried jipproteġi l-inkwilini milli jispiċċaw barra t-triq. Qalet għalhekk li l-Bord qatt ma seta' jmur kontra d-disposizzjonijiet tal-liġi jew kontra l-intenzjoni tal-leġislatur. Qalet li l-Bord m'għandux jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u dan peress li l-liġi kif inhi llum tesiġi li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini, u wara l-Bord ikun jista' jiddeċiedi jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat mill-fond, jew inkella jekk l-ammont ta' kera għandux jiġi rivedut. L-intimata qalet li mid-dibattiti parlamentari li saru dwar l-Att XXIV tal-2021, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jġib il-Kap. 69 pari mal-Kap. 158, u b'hekk jipproteġi l-inkwilini milli jispiċċaw barra t-triq, u fl-istess ħin jagħti rimedju effettiv lis-sidien meta dawn jitolbu awment fil-kera. L-intimata eċċepiet ukoll li r-ritratti esebiti mir-rikorrenti quddiem il-Bord mhumiex ritratti tal-fond okkupat minnha, u l-intenzjoni tar-rikorrenti meta ppreżentaw dawn ir-ritratti kienet li jiżvijaw lill-Bord.

5. L-intimata ppreżentat kopja tar-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Elena Borg Costanzi inkarigata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li stabbiliet li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' ħames mija u ħamsin elf Euro (€550,000).

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022, il-Bord iddeċieda li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata, u ddikjara li l-intimata m'għandhiex tinżamm milli tinqeda bl-

emendi li saru permezz l-Att XXIV tal-2021, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

*Illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħda titlob li, wara dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Browning et vs Maria Caruana et** deċiża nhar il-15 ta' April, 2021 (Rik. Nru. 232/19), dan il-Bord jiddikjara li l-intimata m'għandhiex aktar titolu validu fil-liġi biex tibqa' tokkupa l-fond proprjetà tar-rikorrenti 89-91, Triq San Girgor, iż-Żejtun, u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istess fond b'mod immedjat.*

Dan ir-rikors ġie notifikat lill-Awtorità tad-Djar, li bħala amicus curiae *li opponiet għat-talbiet imressqa stante li llum hemm qafas legali ġdid li daħal fis-seħħ permezz tal-emendi tal-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021.*

Min-naħa tagħha, l-intimata Mary Caruana kkontestat it-talbiet tar-rikorrenti minħabba l-emendi fis-seħħ f'Ġunju 2021.

Ikkunsidra wkoll li:

Illi l-Bord jinnota li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

Rigward it-talba tal-attur għad-dikjarazzjoni ta' nullità tal-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li din it-talba ma tistax tiġi milqugħa. Il-Qorti tagħmel referenza għal dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Michael Angelo Briffa vs Nadia Merten (24/04/2015), u ċioe:

"... illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar illi "jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni ... ... il-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett." Il-Qorti għalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax tħalli illi, bis-saħħa tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverżjoni taċ-ċens għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (ara Cedric Mifsud et noe vs. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta' Jannar, 2014). Ir-rimedju għalhekk jista' jkun biss illi l-qorti taqta' l-kawża bħallikieku l-art. 12(4) ma għandu ebda effett, i.e. billi ma tħallix illi sseħħ il-konverżjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa' bla titolu."

Fi kliem ieħor, dak li tagħmel din il-Qorti fejn jiġi kkonstatat ksur tad-drittijiet fondamentali minħabba l-operazzjoni ta' xi liġi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew

il-Konvenzjoni huwa illi ma tagħtix effett lil dik il-liġi. Bil-konsegwenza ta' dan il-konvenut ma jkunx aktar jista' jistrieħ fuq il-liġi mpunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Illi però, kif ġie ribadit f'diversi sentenzi ta' dawn il-qrati, jekk il-konvenuta għandhiex titolu fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri jew le hija kwistjoni li trid tiġi eżaminata fil-forum appożitu, u ċioe il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux f'dawn il-proċeduri.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt illi tilqa' r-raba' u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel, ir-raba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-konvenuta Caruana, u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet:

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi Mary Caruana qed iżżomm il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili:

Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-atturi kif sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi tiċħad dik il-parti tat-talba li tirrigwarda l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara illi l-konvenuta Caruana ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, għall-kontinwata tgawdija tagħha tal-fond in kwistjoni;

...

Illi l-Bord qies ir-raġunijiet kollha li fuqhom il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) waslet għall-konklużjonijiet tagħha fil-parti dispożittiva u f'dik operattiva.

B'mod partikolari, dan il-Bord qies kif il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat ċar li l-effetti tal-konklużjonijiet tagħha jaffettwaw lill-inkwilina stante li bil-konsegwenza ta' dan il-konvenut ma jkunx aktar jista' jistrieħ fuq il-liġi mpunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Madanakollu l-Bord jinnota li fil-mori ta' din il-kawża daħlu l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021 li permezz tagħhom is-sidien ingħataw rimedji u filwaqt li huwa minnu li l-liġi kif kienet, ħolqot leżjoni lid-dritt tas-sidien, ma jistax issa jingħad li baqgħu ma ngħatawx dak ir-rimedju wara li daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali et*** *fejn il-qorti għalkemm il-fatti kienu differenti minn dawk tal-każ odjern kienet ukoll rinfaċċjata b'dikjarazzjoni li l-inkwilina ma setgħetx tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, invista tal-emendi l-ġodda ddeċidiet li tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti meta qalet hekk:*

1. Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett m'għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

25. Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 għalhekk għandha titħassar.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. Omissis;
    ii. Tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ.

Illi l-Bord jinnota li s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ngħatat f'April 2021 b'dana li l-emendi daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, u għalhekk tali kjarifika ma setgħetx issir.

Għaldaqstant u abbażi ta' tali pronunzjament, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-kawża billi:

1. *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li din kienet ġiet miċħuda fil-mori;*
2. *Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;*
3. *Jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Mary Caruana u jiddikjara li l-konvenuta ma għandhiex tinżamm milli tinqeda bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021."*

L-Appell

7. Ir-rikorrenti ppreżentaw l-appell tagħhom minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell intavolat fid-29 ta' Lulju, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti tilqa' l-appell tagħhom u tirrevoka s-sentenza tal-Bord mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati għaliex il-liġi li kienet u li għadha tirregola l-kirja odjerna, kienet u għadha tivvjola d-drittijiet tal-appellanti. Qalu li *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kull ma jkun sar taħt liġi li tkun ġiet dikjarata li tivvjola l-Kostituzzjoni hija nulla u bla effett fil-liġi, u għalhekk dan ifisser li l-kirja tal-intimata llum hija nulla u bla effett fil-liġi, u ilha hekk mill-15 t'April, 2021. L-appellanti qalu li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt li fil-mori tal-kawża odjerna ddaħħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, li permezz tiegħu s-sidien ingħataw rimedju. Qalu li minkejja li l-Bord ikkonsidra li l-liġi kif kienet ħolqot leżjoni fid-drittijiet fundamentali tagħhom, il-konklużjoni tiegħu kienet tali li issa

li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma jistax jibqa' jingħad li għad hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, għaliex wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat is-sentenza tagħha, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. L-appellanti qalu li huma ma jaqblux ma' dan ir-raġunamnet, għaliex jemmnu li huwa legalment u loġikament żbaljat. Qalu li Att parlamentari m'għandux iservi biex jannulla sentenza ta' Qorti li parti kbira mill-eżistenza tagħha hija li tissindaka l-operat tal-istess Parlament. Qalu wkoll li l-Bord ma ressaq l-ebda argument legali li jagħmel sens sabiex jiġġustifika għal liema raġuni d-deċiżjoni tal-Bord tista' qatt tannulla jew iġġib fix-xejn sentenza ta' Qorti Kostituzzjonali, li hija l-ogħla Qorti fil-pajjiż. Qalu wkoll li huwa legalment ħażin li wieħed jirraġuna li Att leġislattiv li jidħol fis-seħħ wara li tingħata sentenza kostituzzjonali, jista' b'xi mod iġib fix-xejn dik is-sentenza kostituzzjonali.

8. L-appellanti qalu wkoll li l-Att XXIV tal-2021 ma riedx li r-rimedju mogħti wara li għadda japplika b'lura, tant hu hekk li meta daħal fis-seħħ ma ġietx inkluża disposizzjoni fil-liġi li titkellem dwar l-applikabilità retroattiva tal-emendi. Qalu li għalhekk l-Att XXIV tal-2021 mhux talli ma introduċiex effett retroattiv għall-emendi, talli ħassar għal kollox kwalunkwe effett retroattiv li seta' kellhom liġijiet simili oħra. L-appellanti qalu li l-kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April, 2021, u din is-sentenza għaddiet in ġudikat u wasslet biex l-appellanti intavolaw il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord għall-eventwali żgumbrament tal-appellata. Qalu li l-kawża ġiet intavolata quddiem il-Bord fl-14 ta' Mejju, 2021, jiġifieri qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Qalu li għalhekk huwa ċar li l-Bord applika l-

liġi ħażin u ħoloq preċedent perikoluż fejn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tista' tmur kontra pronunzjament ta' qorti kostituzzjonali. L-appellanti qalu li għalhekk huwa għal kollox arbitrarju u insostenibbli li f'ċirkostanzi fejn kwalunkwe applikazzjoni retroattiva tal-liġijiet il-ġodda li jirregolaw il-kirjiet antiki tneħħiet, xorta waħda tiġi applikata bil-mod kif sar fis-sentenza appellata. Qalu li kemm-il darba jiġi aċċettat li Att parlamentari jista' b'xi mod iħassar l-effetti ta' deċiżjoni tal-Qorti, mhux biss dan ikun jammonta għal travestija tal-prinċipju tas-separazzjoni tal-poteri, iżda dan ikun ukoll bi travestija tas-saħħa li l-Qorti Kostituzzjonali importanti li tibqa' tgawdi. Qalu li għalhekk l-appellata għandha tiġi żgumbrata mill-fond mingħajr aktar dewmien.

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

9. L-appellata fir-risposta tagħha qalet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma. Qalet li kuntrarjament għal dak li jallegaw l-appellanti, mhuwiex minnu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qalet li l-kirja tagħha hija nulla u bla effett fil-liġi, u minkejja li l-appellanti kienu talbu għal dikjarazzjoni li hija m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi li jtiha l-jedd tkompli tgawdi l-proprjetà, u tordnalha tiżgombra mill-proprjetà, u dan billi tivvakaha u tagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, il-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ċaħdet it-talbiet tagħhom f'dan ir-rigward. Qalet li għalhekk l-appellanti ma jistgħux jargumentaw li hija m'għandhiex titolu validu fil-liġi. L-appellata qalet li l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, emendaw il-Kap. 16, il-Kap. 69 u l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u permezz

ta’ dawn l-emendi ġie mdaħħal l-artikolu 4A tal-Kap. 69, li bis-saħħa tiegħu ġie introdott qafas legali ġdid li jagħti rimedju lis-sidien sabiex jitolbu awment tal-kera sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. L-appellata qalet li l-artikolu 4A mdaħħal fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ġie ripetut permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju, 2021, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġie emendat sabiex ikun jirrifletti dak li jgħid l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-appellata qalet li l-kawża għall-iżgumbrament ġiet ippreżentata qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi, u fil-mori tal-kawża ġie introdott qafas legali ġdid li permezz tiegħu s-sidien ngħataw rimedju, u għalhekk il-Qorti kienet kostretta timxi ma’ dawn l-emendi.

10. L-appellata qalet li t-talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond, hija msejsa biss fuq is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li ddikjarat li hija ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta qabel dan ġie emendat. Qalet li l-Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) fid-deċiżjoni tagħha ma setgħetx tiddikjara li hija ma setgħetx tistrieħ aktar fuq l-emendi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, u dan peress li dawn l-emendi kienu għadhom ma daħlux fis-seħħ meta hija tat is-sentenza tagħha. Qalet li dawn l-emendi kienu daħlu fis-seħħ fil-mori tal-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u għalhekk il-Bord kellu raġun meta ddeċieda li jieħu dawn l-emendi in konsiderazzjoni u abbażi tagħhom iddeċieda li ma jiżgumbrax lill-appellata.

11. L-appellata qalet ukoll illi li kieku din il-Qorti kellha tilqa' l-appell tal-appellanti u tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, din il-Qorti tkun qiegħda toħloq diskriminazzjoni bejn inkwilin li għandu sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kontrih li tiddikjara li dan ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u inkwilin li m'għandux sentenza simili kontrih fejn saret dikjarazzjoni simili. Qalet li kieku jseħħ dan, ikun ifisser li l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, japplikaw biss għal dawk l-inkwilini li m'għandhomx sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kontrihom, u din ċertament li ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur meta introduċa dawn l-emendi. L-appellata qalet li għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud peress li l-liġi kif inhi llum tesiġi li jsir it-test tal-mezzi tagħha, u wara jiġi deċiż jekk hija għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond peress li ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jew inkella jiġi deċiż jekk il-kera għandhiex tiġi riveduta għaliex jirriżulta li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. L-appellata qalet ukoll li hija la għandha tbati l-ispejjeż ta' dan l-appell u lanqas tal-prim'istanza, għaliex hija dejjem imxiet mal-liġi u m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas spejjeż minħabba nuqqasijiet tal-Istat.

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

12. Il-Qorti tqis li l-pożizzjoni legali bejn il-partijiet ġiet ikkristallizzata bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-15 t'April, 2021, liema sentenza għaddiet in ġudikat stante li ma ġietx appellata. B'dik is-sentenza tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet li l-inkwilina

m'għandiex tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fuq l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, għall-kontinwità tat-tgawdija tal-fond. Kien wara li l-appellanti kisbu dik is-sentenza, u fuq l-istregwa tad-direzzjoni mogħtija mill-Qorti b'dik is-sentenza, li l-appellanti f'dawn il-proċeduri resqu quddiem il-Bord u talbuh jordna l-iżgumbrament tal-appellata mill-fond, u dan għaliex instab li l-kontinwazzjoni tat-tgawdija tagħha tal-fond hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-appellanti bħala sidien, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda l-Bord qies li minkejja li l-Att XXIV tal-2021 ġie introdott wara li nbdew il-proċeduri quddiem il-Bord, l-appellata m'għandhiex tinżamm milli tinqeda bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021. Dak li ried jgħid il-Bord fis-sentenza tiegħu kien li l-appellanti bħala sidien tal-fond kellhom ikunu kostretti jitolbu lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-appellata sabiex jiġi deċiż jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja odjerna għandhomx jiġu riveduti, jew inkella jekk l-appellata għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond.

13. Jekk kellhom jiġu applikati l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dan ikun ifisser li minkejja d-direzzjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li l-kirja protetta hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-appellanti bħala sidien, is-sidien tal-fond jkunu qegħdin jintalbu jagħmlu rikors mill-ġdid quddiem il-Bord sabiex dan jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina, imbagħad jistennew lill-inkwilina tipproduċi d-dokumentazzjoni kollha mitluba sabiex il-Bord ikun jista' jagħmel it-test tal-mezzi skont il-liġi, u finalment jiġi stabbilit jekk il-kirja tal-appellata għandhiex

togħla, jew jekk din għandhiex tiġi ordnata tiżgombra mill-fond f'każ li ma tissodisfax it-test tal-mezzi. Ċertament li dan l-eżerċizzju li l-Bord ordna li għandu jsir, iġib fix-xejn l-effikaċja tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li qalet li l-appellata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fuq l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tibqa' fit-tgawdija tal-kirja.

14. Il-Qorti kkonsidrat li fil-każ odjern il-Bord ma setax jawtorizza lill-appellata li tinqeda bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li ġew ippromulgati wara li kienet bdiet il-kawża bejn il-partijiet. L-appellanti kellhom dritt li jkollhom iċ-ċertezza legali dwar abbażi ta' liema liġi sejra tiġi deċiża l-vertenza odjerna bejn il-partijiet, u għalhekk l-emendi ppromulgati mil-leġislatur ftit tal-ġranet wara li l-appellanti fetħu l-proċeduri quddiem il-Bord, ma kellhom bl-ebda mod jinċidu fuq il-vertenza bejn il-partijiet. Il-Qorti tirrileva wkoll li fin-nuqqas ta' xi disposizzjoni retroattiva, jew li kellha l-effett li tħassar il-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), il-Bord ma setax jordna li fil-każ odjern jiġu applikati l-provvedimenti tal-Att XXIV tal-2021, minflok ma tiġi attwata s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tilqgħu, filwaqt li tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata. Tiddeċiedi illi fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-

15 ta' April, 2021 fl-ismijiet Joseph Brownrigg et *vs.* Mary Caruana et, l-appellata m'għandhiex titħalla tkompli fil-kirja, u tordna lill-appellata tiżgombra u tivvaka l-fond. Għall-finijiet tal-iżgumbrament tal-appellata mill-fond, il-Qorti qegħda tipprefiġġi terminu ta' sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza.

In vista taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-Qorti tordna li l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Tordna l-komunika ta' din is-sentenza liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur