BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Marzu 2023

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I 816157M)

vs

Carmela Spiteri (K.I 579749M)

Kawża Numru : 2
Rikors Numru : 127/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I 816157M) ipprezentat fid-19 ta' Mejju 2021 fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***117/119, Triq il-Kapuccini, Kalkara*** *illi hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "****Dokument A****".*

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Emanuel u Grace Spiteri li mietu u li gew succeduti fit-titolu ta' kera minn binthom xebba l-intimata Emanuela Spiteri.*

3. *Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqghet toghla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum ghandha kera ta' €210 fis-sena.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**.*

5. *Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimata Spiteri qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€210.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux that id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' igib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

7. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

8. *Illi il-protezzjoni moghtija lill-inkwilina Spiteri bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

9. *Ili l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardi procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

10. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzioni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista jitlob li tircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

11. *Illi r-rikorrenti pprocedew b' kawza quddiem il-**Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 51/20 GM fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto***

(K.I. 816157 M) vs Avukat tal-Istat u Carmela Spiteri (K.I. 579749M) li giet deciza finalment mill-istess Qorti fid-29 ta' April 2021*, u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument B*** *fejn il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat 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 Spiteri, b'hekk ir-rikorrenti sofriet kur tad-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta).*

12. *Illi bis-sentenza surreferita in Prim' Istanza (Sede Kostituzzjonali), l-intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilha mill-imsemmija disposizzjonijiet specjali tal-ligi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, liema ligi giet dikjarata li hija leziva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

13. *Illi konsegwentement, kwalsiasi kirja li kienet ezistenti bejn ir-rikorrenti u l-intimata hija nulla u bla effett b'konsegwenza tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet premessi, deciza fid-29 ta' April 2021, u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht ligi li giet dikjarata li tivjola l-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Konvenzjoni Ewropea hija nulla u bla effett.*

14. *Illi konsegwentement l-intimata ma tistax tibqa' tgawdi mill-lokazzjoni sfurzata fuq is-sidt rikorrenti, ghax din il-lokazzjoni kif gie deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz fis-sentenza surreferita, u li minnha ma ser l'ebda appell, biex b'hekk l-intimata ssokkombiet ghal tali gudizzju.*

15. *Illi ghalhekk l-okkupazzioni tal-intimata kull gurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht ligi li giet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.*

16. *Illi gialadarba l-lokazzioni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser illi l-intimata ma tistax tibqa' in okkupazzjoni ghax it-titolu tal-kirja taghha gie terminat ex lege.*

17. *Illi l-intimata wara s-sentenza surreferita m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talba tar-rikorrenti ghax il-ligi illi abbazi taghha kienet tokkupa l-fond giet dikjarata anti-kostituzzjonali u b'hekk hija bla effett.*

18. *Illi hija taf lilha nnifisha bil-fatti kif fuq esposti u Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto tikkonferma dan bil-gurament taghha.*

19. *Illi ghalhekk kellha sir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond 117/119, Triq il-Kapucani, Kalkara, u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu gie terminat ex lege, stante li tali kirja giet misjuba li tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement |-intimata Spiteri ma tistax tibqa' tistrieh fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali tar-rikorrenti.*

***Ghaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:*

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi ili l-intimata Carmela Spiteri (K.1. 579749M) ma tistax tibqa' in okkupazzioni tal-fond 117/119, Triq il-Kapuccini, Kalkara, proprjeta' tar-rikorrenti stante illi l-kirja talvolta veljanti bejn il-kontendenti giet reza nulla u bla effett fil-ligi ai termini tas-sentenza 51/20 GM fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto (K.I. 816157 M) vs Avukat tal-Istat u Carmela Spiteri (K.l.579749M) li giet deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar id-29 ta' April 2021 stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

ii. *Jikkundanna lill-intimata Carmela Spiteri (K.l. 579749M) tizgombra mill-fond 117/119, Triq il-Kapuccini, Kalkara, fi' zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ta' danni kontra l-intimata Spiteri.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 fejn il-Bord diversament presjedut qies li fuq bazi prima facie l-intimata ma kellhiex difizi x'tghati u ghalhekk cahad it-talba tal-intimata biex tressaq eccezzjonijiet u ghadda ghas-sentenza.

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut tat-13 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema filwaqt li ddikjara l-kirja de quo xolta u terminata, laqa' t-talbiet kollha tar-

rikorrenti u ai fini tat-tieni talba ipprefigga terminu ta' 90 gurnata biex l-intimata tizgombra mill-fond 117/119, Triq il-Kappuccini, Kalkara.

Ra r-rikors tal-appell tal-intimata tat-30 ta' Lulju 2021, ir-Risposta tar-rikorrenti tat-13 ta' Awwissu 2021 u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-20 ta' April 2022 permezz ta liema gie deciz hekk:

> *Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu, filwaqt li tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jikkonsidra l-eċċezzjonijiet li għandha x'tagħti l-appellanta qabel jagħti d-deċiżjoni tiegħu fil-mertu.*
>
> *In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tad-29 ta' April 2022.

Ra d-Digriet ta' dan il-Bord kif presjedut tal-10 ta' Mejju 2022 fejn filwaqt li ikkonceda lill-intimata terminu ta' ghoxrin jum biex tressaq l-eccezzjonijiet taghha appunta l-kawza ghall-4 ta' Lulju 2022.

Ra r-risposta tal-intimata Carmela Spiteri (ID Nru. 579749M) datata 13 ta' Lulju 2022 (fol 10 tal-atti rinvijati) fejn eccepiet:

1. *Illi din ir-risposta qieghda tigi pprezentata mill-esponenti ai termini tad-digriet ta' dan l-Onorabbli Bord tal-10 ta' Mejju 2022, gialadarba wara ta' sentenza ta' zgumbrament deciza sommarjament minn dan l-Onorabbli Bord diversament ppresedut tat-13 ta' Lulju 2021, giet dikjarata leziva tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) stante li hija ma inghatatx l-opportunita' illi tressaq l-eccezzjonijiet taghha bil-miktub;*

2. *Illi preliminarjament l-esponenti tissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi l-esponent umilment tissottometti illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tad-29 ta' April 2021 (Rik. Nru. 51/2020) tenniet illi "(3) Tilqu' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokozzjoni indefinita lill-intimata Carnela Spiteri ghall-fond 119, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tor-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)."*

4. *Illi in vista ta' dak su-eccepit u minghajr pregudizzju, l-esponenti taghmel ir-referenza ghall-Artikolu 219 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid: "Kull dikjarazzjoni li l-qorti trid Li tkun. deciziva jew obbligatorja, ghandha tigi mdahhla fid-dispozittiv." Fil-kaz odjern ma giex dikjarat bl-ebda mod illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghadux applikabbli fil-konfront tal-intimata Spiteri u dana stante illi f'sentenzi ohrajn, ad exemplum is-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Micallef et vs. Avukat Generali*** *et, tal-1 ta' Lulju 2020 gie espressament dikjarat is-segwenti: "Konsegwentement, tiddikjara li l-intimat ma' jistax iktar jistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 sabiex ikompli igedded il-kirja", sahansitra la darba fil-kaz odjern il-Qorti ma tennietx hekk, dan ifisser illi l-esponenti xorta wahda ghad ghandha titolu validu ta' lokazzjoni skont il-ligi;*

5. *Illi l-esponenti in vista ta' dak su-eccepit u minghajr pregudizzju taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet* ***Ann sive Felicity Wismayer vs. Patricia Engerer*** *tal-20 ta' April 2022 (Rik. Nru:77/2021) fein l-intimata Engerer appellat minn sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord diversament presedut li kkonkludiet illi l-intimata ghandha tivvaka l-fond. Il-Qorti tal-Appell gabe! ma mxiet sabiex tilqa' l-appell u thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord, tenniet is-segwenti:*

   "9. Meta l-appellanta tispjega l-ewwel aggravju taghha, tghid li fis-sentenza taghha l-Qorti Civili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ma ddikjaratx li l-ligi leziva m'ghandhiex topera favur taghha. Tikkontendi li fejn il-Qrati taghna b'setghet-kostituzzjonali riedu li l-ligi ma tibqax applikabbli minn persuna jew ohra, dan dejjem qaluh car fil-parti operattiva tas-sentenza. Hawn izda dik il-Qorti naqset milli tghid u ghalhekk ghandu jigi applikat il-principju ubi lex voluit dixit. Tirrileva wkoll li l-appellanta ma ntavolat l-ebda appell ininn dik is-sentenza u tghid li bhala paragun ghandu jsir riferiment ghas-sentenza tal-Qorti Civili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Avukat Generali et. Meta tispjega t-tieni aggravju tughha, L-appellanta tirrileva li m'hemmx ghalfejn jinghad li l-Kap. 69 ghadu fis-sehh, u li ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni ta' kwalunkwe xejra fis-sentenza kostituzzjonali lid-drittijiet tal-appellanta li tipprovdi ghalihom dik il-ligi kienu qeghdin jigu dizapplikati. B'hekk' tiddikjara li hija kienet qeghda tikkontesta l-awtorità li seta' kellu bord sabiex jiddikjara li huwa ma kienx ser japplika dik il-ligi fil-konfront taghha.

   10. L-appellata tikkontendi li mid-decizjoni tal-Qorti Civili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) isegwi li skont l-artikolu 3 tal-Kap. 319, fejn hemm xi ligi ordinarja li hija inkonsistenti mad-drittijiet tal-bniedem u mal-libertajiet fundamentali, ghandhom jipprevalu dawn tal-ahhar u dik il-ligi ghandha tkun bla effett safejn hija inkonsistenti. Ghalhekk tkompli tghid li l-appellanta ma

tistax tibqa' titlob il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond.

11. Din il-Qorti taghraf li permezz ta' dan I-ewwel aggravju taghha, l-appellanta qeghda terga' ittenni u tressaq it-tielet eccezzjoni taghha kif maghmula quddiem il-Bord, liema eccezzjoni giet michuda u li testwalment tghid hekk:

"3. Fit-tielet lok, 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."

12. Il-Qorti tghid li meta kkonsidra din l-eccezzjoni, il-Bord beda billi ghamel riferiment ghas-sentenza tieghu stess, kif diversament ippresedut, fl-ismijiet ***Joseph Grima et Vs Lawrence Aquilina*** *deciza fit-2 ta' Dicembru, 2020. Il-Bord ghadda sabiex ikkwota estensivament minn dik is-sentenza, fejn skont hu tqajjem ukoll l-argument li fis- sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali ma kienitx iddecidiet li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u ghalhekk il-Bord ma kellu l-ebda bazi sabiex jizgombra lill-imsemmi intimat. Skont il-Bord f'dik is-sentenza sucitata, ghalkemm fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ma kienx gie ddikjarat li l-kirja kienet qieghda tigi tterminata, l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tar-rikorrent twassal ghal dik id-dikjarazzjori u ghall-eventwali zgumbrament. Il-Bord kompla ghomel ezami ta' dik l-istess sentenza, fejn osserva wkoll li meta ma tintalabx dikjarazzjoni li l-kirja ghandha tigi tterminata, mi'ghandu jkun hemm l-ebda ostakolu ghat-talbiet tar-rikorrenti ghall-izgumbrament. Qies li l-appellata fil-proceduri kostituzzjonali kienet sahansitra fir-rikors taghha fil-bidu tat-talbiet taghha, qalet b' mod espress 'prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna". Kompla billi ccita u ghamel ezami ta' dak li qalet l-imsemmija Qorti Civili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-paragrafi 67-69 u 78-82 tas-sentenza, li permezz taghha ddecidiet ir-rikors fl-ismijiet Ann sive Felicity Wismayer vs. l-Avukut Generali et. Qal li galadarba din iddecidiet li l-mod kif kienu qed jithaddmu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u anki d-disposizzjonijiet tal-ligijiet vigenti, kien wassal ghal ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, dan kien ifisser li l-intimata ma setghetx tibqa' tinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi li jolqtu l-kirja in kwistjoni sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond bhala inkwilina.*

13. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li differenza sinifikanti bejn il-proceduri citati mill-Bord fl-ismijiet Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina u dawk odjerni, hija li f'dawk tal-ewwel il-Qorti Kostituzzjonali fil-motivazzjoni tas-sentenza taghha kienet ikkontemplat rimedju ulterjuri. Dan wara kollox kif sahansitra jirrizulta mill-motivazzjoni tal-Bord stess fis-sentenza li ddecidiet l-imsemmija procedure

citati fejn huwa sahansitra kkwota s-segwenti silta mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali in sostenn tal-argument tieghu:

"Illi l-Qorti hi tal-fehma li ladarba gie stabbilit li gew u qedghdin jigu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minhabba nuqqas ta' bilanc bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet socjali li kellhom jintlahqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat Lawrence Aquilina ghandu jigi ordnat biex ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija ligijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Triq Guze Ellul Mercer, Sliema, liema ligi qeghda tigi dikjarata li hija leziva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti"

<u>14. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li l-Bord fil-kaz odjern seta' jistrieh fuq l-argument migjub minnu, kif diversament ippresedut, propju ghaliex fis-sentenza finali tal-Qorti Civili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) li ddecidiet ir-rikors kostituzzjonali tal-appellata, ma hemm l-ebda konsiderazzjoni bhal dik.</u>

Issa il-Qorti filwaqt li tiehu in konsiderazzjoni d-dispozzijonijiet tas-subartikolu 3(2) tal-Kap. 319 li jipprovdi kif gej:

2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

<u>Taghraf li fil-kaz odjern, l-appellata m'ghamlet l-ebda talba quddiem il-Qorti Civili, Prim' Awla, ghal dikjarazzjoni li l-appellanta ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-dispozzizjonijiet tal-ligijiet ordinarji</u>, *li hija kienet qedgha tikkontendi huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghha, u ghaldaqstant tali disposizzjonijiet ghandhom jigu ddikjarati li m'ghandhomx aktar effett fil-konfront tal-imsemmija appellanta. Hawn il-Qorti taghraf li t-tieni aggravju tal-appelanta jikkontempla propju dan l-argument, u ghalhekk tghid li l-konsiderazzjonijiet taghha jolqtu wkoll it-tieni aggravju tal-imsemmija appellanta.*

15. ***<u>Mehud in konsiderazzjoni dan in-nuqqas min-naha tal-appellata, il-Qorti tghid li l-Qorti Civili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma setghet qatt tiddeciedi iktar minn dak li gie mitlub minnha, u lanqas ukoll ma tista' l-appellata tittenta taghmel interpretazzioni tas-sentenza li sahansitra tmur oltre l-parametri stabbiliti minnha stess permezz tat-talbiet taghha kif imfissra fir-rikors kostituzzjonali taghha. Ghall-istess raguni, il-Bord ma setax imur oltre fil-motivazzjoni tieghu fejn qal li dan ifisser li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni bhala inkwilina u jiddeciedi li b'hekk il-kirja ghandha tigi tterminata.</u>***

*16. **<u>Ghaldaqstant, il-Qorti ssib i-ewwel aggravju tal-appellanta gustifikat, u tilqghu.</u>** Din il-Qorti tikkonsidra li galadarba dan iwassal sabiex is-sentenza appellata ghandha tigi mhassra, hija ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kumplament tal-aggravji tal-appellanta."(enfasi mizjud)*

6. Illi in vista tas-suespost u minghajr pregudizzju, l-esponenti umilment tissottometti illi fil-kaz odjern, l-istess insenjament ghandu jkun applikabbli u dana stante illi fir-rikors promotur quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzionali) r-rikorrenti talbet lill-Qorti:

Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri u tal-Bini ossija L-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmela Spiteri ghall-fond 119, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kolha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz u partikolarment l-izgumbrament tal-intimata Carmela Spiteri mill-fond de quo.

Illi sahansitra r-rikorrenti ma talbitx espressament lill-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara illi l-esponenti ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk il-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) ma setghat qatt tati decizjoni rigward punt illi qatt ma ntalab minnha. Ulterjorment, ir-rikorrenti ma tistax lanqas f'dan l-istadju tittenta illi tati interpretazzjoni ta' din is-sentenza li jmur tassew oltre. mill-parametri tat-talbiet taghha stess.

Illi ghaldaqstant gialadarba l-Qorti fl-ebda mument ma tenniet jew ma ntalbet tiddikkjara illi l-esponenti ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-Kap. 69, dan jirrizulta b'mod tassew car illi l-esponenti ghad ghandha titolu validu ta' kera skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi in oltre u minghajr pregudizzju gnal dak li diga inghad u ghal dak li ser jinghad aktar l-isfel, fir-rigward tat-talba ghall-izgumbrament il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) qalet illi "(2) "Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba limitatament ghall-izgumbrament tal-intimata Carmela Spiteri;". U ghaldaqstant kuntrarju ghal dak li jissottomettu r-rikorrenti fir-rikors guramentat promotur, is sentenza tad-29 ta' April 2021 ma tatihomx dritt kwezit. sabiex effettivament jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti quddiem dan l-Onorabbli Bord;

8. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghal dak li diga inghad u ghal dak li ser jinghad aktar l-isfel, l-esponenti tissottometti illi kif korrettement indikat mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza tal-20 ta' April 20223, l-kaz odjern ma huwiex wiehed fejn l-inkwilina naqset milli thallas dak li kien dovut minnha, jew fejn naqset milli tosserva l-obbligi imposti fuqha bil-ligi bhala inkwilina, izda huwa kaz fejn l-inkwilina qieghda tigi soggetta ghal pressjoni bil-kawza odjerna minghajr ma ghandha htija ta' xejn, u dana stante illi hija dejjem ottemperat ruhha mal-ligijiet vigenti u qatt ma naqset milli timxi ma' dak mitlub minnha mil-ligi u ma' dak mitlub minnha mir-rikorrenti u dana hekk kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza;

9. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tissottometti illi hija llum il-gurnata ghandha tlieta u sebghin sena (73), ilha tghix f'dan il-fond ghal dawn l-ahhar sebghin sena (70) u ma ghandha ebda propjeta' taghha vakanti fejn tista . tirrisjedi, u dana stante illi l-unika zewg proprjetajiet illi ghandha l-esponenti gew ghandha biss ftit sin ilu wara li wirtithom minghand iz-zija taghha, liema proprietajiet inghataw lilha mikrijin b'kirja protetta mil-ligi;

10. Illi in vista tas-suespost, u minghajr pregudizzju l-esponenti tissottometti illi hija ma ghandhiex il-kuxjenza illi titlob ghall-ingumbrament ta' dawn l-inkwilini u taghmel dak li ma tixtieqx isir lilha, lil haddiehor, u ghaldaqstant li kieku ex gratia argomenti kellha tintlagha t-talba ghall-izgumbrament tar-rikorrenti, dana ser iwassal ghal sitwazzjoni fejn ghalkemm l-intimata dejjem ontemperat ruhha mal-ligijiet vigenti u mal-kundizzjonifiet mitluba minnha mir-rikorrenti, hija ser tispicca barra t-triq minghajr saqaf fuq rasha, u minghajr ebda ghazla ta' fejn tista' tirrisjedi;

11. Ili in vista tas-suespost, u minghajr pregudizzju, l-esponenti hawn umilment taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minn dan l-Onorabbli Bord diversament presedut fl-ismijiet ***Michael Zammit et vs. Joseph Camilleri et****, tas-16 ta' Marzu 2022 (Rik. Nru. 334/2021) fein ghalkemm intalab l-izgumbrament tal-intimati wara li rrizulta illi huma kienu 'proprjetarji ta' appartament gewwa San Pawl il-Bahar', dan l-Onorabbli Bord xorta wahda wasal ghall-konkluzjoni illi 'mhux eskluz li inkwilin ikollu proprjeta' li tappartjeni lilu u xorta wahda jkun intitolat ghall-protezzjoni tal-ligi u ghaldaqstant it-talba ghall-inzgumbrament giet michuda. Sahansitra l-esponenti tissottometti illi l-istess insenjament ghandu jigi applikat fil-kaz odjern u dana stante illi l-esponenti ma ghandha ebda proprjeta' vakanti fil-pussess taghha;*

12. Illi minghajr pregudizzju ghal dak li diga inghad l-esponenti umilment tissottometti illi ghas-semplici fatt illi l-Gvern dam ma ntroduca l-emendi fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bhalma kien sar fis-sena 2018 in kwantu kirjiet regolati mill-Kap. 158, sabiex sid ta' proprjeta' ikun jista' jaghmel rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord halli jitlob awment fil-kera, ma ghandhiex tinsab kolopevoli l-esponenti u dana

stante li ma huwiex bl-ebda mod nuqqas min-naha taghha izda huwa nuqqas min-naha tal-Gvern;

13. Illi, in oltre u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti tghid li ghandha dritt titlob l-izgumbrament tal-esponenti peress illi fl-imsemmija sentenza tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) gie konkluz illi l-ligi vigenti, cioe' l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta giet dikjarata li kisret id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Izda tajjeb li jigi nnutat li tali ksur bl-ebda mod ma jista' jigi attribwit htija lill-esponenti u dana stante li hija dejjem ottemperat ruhha mal-ligijiet vigenti maghmula' mill-Gvern u mal-kundizzjonijiet mitluba minnha mir-rikorrenti.

Illi li kieku l-ghexieren ta' kawzi li nfethu u li qieghdin jinfethu fil-Prim' Awia (sede Kostituzzjonali) fuq l-istess bazi mressqa: bir-rikorrenti, li qieghdin generalment jilhqu l-istess rizultat finali kollha jwasslu ghat-talba quddiem dan l-Onorabbli Bord li dawn issa ghandhom dritt kwezit sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilini, <u>dan ser iwassal ghal bilanc eccessiv bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien, u ser iwassal ukoll ghal krizi serjissima ta' housing ghall-inkwilini li ma ghandhom ebda htija.</u>

Infatti huwa ghal dan il-ghan illi gie ntrdott l-Att XXIV tal-2021, sabiex jinholoq bilanc ekwu bejn id-drittijiet u l-obbligi tas-sidien u tal-inkwilini, u bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet socjali;

*14. Illi kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim' Ministru et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012: "Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu L-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jongos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin." (enfasi mizjud)*

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Salv kull provvediment iehor li, dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-Atti Proceswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tal-attrici ppreżentata fid-19 ta' Jannar 2023 (fol 47 et seq tal-atti rinvijati) u ra li nonostante li l-intimata giet ukoll awtorizzata tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet taghha hija ma pprezentatx tali nota.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond 117/119 fi Triq il-Kapiċċini, Kalkara in segwitu għal sentenza kostituzzjonali ottjenuta minnha fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** (Rik Nru 51/20GM) liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2021 (Dok. B – fol 77 sa 96), 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-intimata kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Il-Bord jinnota li fis-sentenza ċitata l-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 kwisjtonijiet ta' żgumbrament.

Permezz ta' sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju 2021 il-Bord diversament presedut iddeċieda li l-intimata għandha tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien disgħin jum, u dan dawn il-proċeduri li nbdew bhala proceduri sommarji specjali (giljottina). L-intimata appellat din id-deċiżjoni fuq l-aggravju li hija ma tħallietx tiddefendi l-posizzjoni tagħha quddiem il-Bord. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha mogħtija fl-20 ta' April 2022 osservat li permezz tal-appell l-intimata ma kienetx qed titlob li tingħata raġun fuq il-mertu jiġifieri li hija titħalla fit-tgawdija tal-fond b'mod indefinit. Permezz ta' din is-sentenza il-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell tal-intimata u ordnat li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex jikkonsidra l-eċċezzjonijiet li għandha x'tagħti l-intimata qabel jagħti d-deċiżjoni tiegħu fil-mertu.

Permezz tal-eċċezzjonijiet tagħha (fol 10 sa 17 tal-atti rinvijati) l-intimata eċċepiet fost eċċezzjonijiet oħra li s-sentenza kostituzzjonali mogħtija bejn il-partijiet ma tipprovdix fil-parti dispożittiva li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandux japplika fil-konfront tagħha u għalhekk hija għad għandha titlu validu ta' lokazzjoni, l-intimata dejjem ottemprat ruħha mal-liġi viġenti u mal-kundizzjonijiet mitluba minnha mir-rikrorenti, l-intimata m'għandha l-ebda proprjeta' vakanti fil-pussess tagħha u l-iżgumbrament ser iwassal għal żbilanċ eċċessiv.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata u d-dokumenti annessi mieghu (fol 21 sa 46 tal-atti rinvijati) fejn tgħid li l-fond kien oriġinarjament inkera mill-ġenituri tagħha, hija baqgħet dejjem tħallas il-kera u saru anke miljoramenti fil-fond. Mal-mewt ta' ommha f'Novembru 2009, il-kera inqalbet fuqha bil-kunsens tas-sid Henry Caruana Gatto u baqgħet tħallas il-kera regolarment. Tgħid li hija sid ta' żewġ fondi residenzjali ossia

151, Carmel Street, Fgura u 17, Triq is-Santwarju, Zabbar, li iżda huma mikrija lil terzi b'kirjiet antiki u protetti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (fol 47 sa 51) ir-rikorrenti tirreferi għal diversi sentenzi fejn ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-liġi li daħlu fis-seħħ wara li tkun deċiża kawża kostituzzjonali rigwardanti leżjoni ta' dritt tas-sidien, bħal każ odjern, ma japplikawx fir-rigward tal-inkwilina. Da parti tagħha l-intimata naqset milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet.

IKKUNSIDRA

Fir-rigward tal-ewwel talba attriċi jirriżulta mill-atti li r-rikorrenti ottjeniet pronunzjament mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) mhux appellat fejn ġie dikjarat li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmela Spiteri għall-fond in meritu u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Inoltre r-rikorrenti ngħatat ir-rimedji kollha xierqa fis-sitwazzjoni eskluż l-iżgumbrament tal-intimata Carmela Spiteri mill-fond *de quo* stante li fil-fehma ta' dik il-Qorti din il-kompetenza hija vestita fil-Bord *de quo* u mhux fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) spjegat li "*Dan ma jfissirx li s-sid jiċċaħħad mir-rimedju tal-iżgumbrament, iżda biss li r-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn*".

Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza suċitata kkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret *res judicata*. Għalhekk fid-dawl tas-sentenza msemmija l-intimata ma tistax tibqa tistrieħ iktar fuq id-dritt ta' kera naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li bis-sentenza kostituzzjonali dan ġie dikjarat leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett legali. Filwaqt li huwa minnu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma ddikjaratx li l-intimata m'għandhiex il-jedd li tibqa' tokkupa l-fond dan ma jfissirx li hija għandha l-jedd tkompli tibbenefika mill-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69, altrimenti d-dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti tkun ineffettiva. L-effett ta' dik is-sentenza huwa li t-titolu ta' kera issa ġie bla effett u allura ma jistax jingħad li l-intimata legalment għad għandha titolu validu fil-liġi.

Il-Bord huwa konxju wkoll li bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju 2021 ġie introdott l-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 abbażi ta' liema:-

> *4A. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoniabbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-*

dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijietli ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-senatal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Il-Bord jinnota li s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ingħatat qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69. Il-Bord jinnota li fis-sentenza ottenuta mir-rikorrenti l-kirja ma ġietx iddikjarata xjolta. Dan huwa sew għaliex kif inhu risaput il-kompitu tad-deċiżjoni dwar il-xoljiment o meno tal-kirja jispetta skond il-Liġi lil dan il-Bord tant li f'diversi sentenzi l-Qrati Kostituzzjonali stess ċaħdu milli jordnaw ix-xoljiment tal-kera u/jew l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fondi lokati billi huwa ċar li skond il-Liġi il-mansjoni tal-aċċertament tat-titolu tal-kera jew ix-xoljiment tiegħu huwa kompitu ta' dan il-Bord.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** (App Inf 192/2020 LM) deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022 fejn f'ċirkostanzi simili għal każ preżenti, l-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord li kien ordna l-iżgumbrament u qalet:-

Il-Qorti tirrileva li, kif qal tajjeb il-Bord, ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet ġiet kristallizzata bis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, meta din iddeċidiet li l-jeddijiet fundamentali tal-appellati ġew miksura bir-rilokazzjoni indefinita li lappellanti ilhom igawdu għal diversi snin b'kera irriżorja li hija ferm anqas minn dak li l-appellati kienu jirċievu li kieku l-fond tagħhom inkera fis-suq miftuħ talproprjetà. Mill-mument li ġie dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-liġi li taħtha lappellanti kienu qegħdin jingħataw protezzjoni huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew reżi nulli u mingħajr effett f'din ir-relazzjoni lokatizja, u għalhekk ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ġiet fi tmiemha minn hemm 'il quddiem. Dan ifisser ukoll li l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti wara li ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-liġi in kwistjoni jilledu ljeddijiet fundamentali tas-sidien, hija bi ksur tal-liġi u in vista tal-inkompatibbilità mal-jeddijiet fundamentali tal-individwu mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt ilKonvenzjoni Ewropea, tali kirja hi nulla u mingħajr effett.

...

L-appellant jikkontendi li huma l-jeddijiet fundamentali tiegħu li ser jiġu miksura, u dan għaliex huwa ser jisfa żgumbrat mill-fond. Jgħid li l-emendi li

ġew ippromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, daħlu fis-seħħ qabel ma l-Bord ta ddeċiżjoni tiegħu, u għalhekk il-Bord kellu jqis x'jeddijiet igawdi l-appellant bissaħħa tal-emendi l-ġodda li saru għall-Kap. 69, senjatament billi jsirlu t-test tal-mezzi sabiex jiġi stabbilit jekk dan għandux ikompli fil-kirja tal-fond, u sabiex jiġi stabbilit b'liema mod għandha togħla l-kera tal-fond.

...

Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, ma japplikawx għas-sitwazzjoni odjerna, u dan għaliex is-sentenza li kkristallizzat il-pożizzjoni ġuridika bejn il-partijiet ingħatat fis-6 ta' Ottubru, 2020, u ċjoé ferm qabel ma l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ. Din il-Qorti tqis li lappellant ma jistax jippretendi li huwa jiġi regolat minn liġi li daħlet fis-seħħ ferm wara li nbdew il-proċeduri odjerni bejn il-partijiet, għaliex li kieku jiġri dan, il-jedd kweżit li akkwistaw l-appellati bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali jinġieb fixxejn. Kif jargumentaw tajjeb l-appellati, l-Att XXIV tal-2021 ma jistax jirravviva kirja li ġiet itterminata bejn il-partijiet, u f'każ li jiġri dan ikun qiegħed jinkiser il-jedd fundamentali tal-appellati għal smigħ xieraq, li jinkludi d-dritt li sentenza finali talQorti Kostituzzjonali tiġi rispettata. Irid jingħad ukoll li l-liġi applikabbli f'dan il-każ hija dik li kienet in vigore meta nbdew il-proċeduri odjerni bejn il-partijiet.

...

L-appellant jgħid li s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali hija rilevanti għas-sitwazzjoni qabel iddaħħlu l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, u wara lintroduzzjoni tal-imsemmija emendi, is-sidien għandhom rimedju li joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u għalhekk m'għadx hemm il-ħtieġa tal-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

Il-Qorti tifhem li l-appellant sab ruħhu f'sitwazzjoni diffiċli ħafna anki minħabba ċċirkostanzi personali tiegħu. Imma l-Qorti tirrileva li l-emendi li saru permezz talAtt XXIV tal-2021, m'għandhom l-ebda applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, għaliex il-proċeduri quddiem il-Bord inbdew mir-rikorrenti ferm qabel ma saru l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Meta ddaħħlu dawn lemendi fis-seħħ, il-kirja viġenti bejn il-partijiet kienet diġà ġiet iddikjarata leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, u għalhekk l-appellant ma jistax jinvoka l-liġi kif inbidlet sabiex jargumenta li s-sidien għandhom rimedju li ma kienx disponibbli għalihom meta ngħatat is-sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-ħsieb u huwa tal-fehma li bl-istess mod is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-29 ta' April 2021 ikkristillazzat is-sitwazzjoni ġuridika bejn il-partijiet meta din iddeċidiet li l-jeddijiet fundamentali tal-attriċi ġew miksura bil-Kap 69. Mill-mument li ġie dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-liġi li taħtha l-intimata kienet qed tingħata l-protezzjoni u t-titolu

tagħha huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew reżi nulli u mingħajr effett f'din ir-relazzjoni lokatizja, u għalhekk ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ġiet fi tmiemha minn hemm 'il quddiem. Il-proċeduri odjerni mhumiex ħlief it-tkomplija tal-enforzar tad-dritt kweżit ottenut mill-attriċi bis-sentenza kostituzzjonali. Il-Bord jagħraf ukoll illi interpretazzjoni tal-fatti u tal-Liġi mod ieħor ikun ifisser li dan il-Bord ikun ġie li ma tax effett lil sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li hija *res judicata* bejn il-partijiet.

Fir-rigward tad-dritt kweżit il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tad-19 ta' Ottubru 2005 fl-ismijiet **Renato J. Costigan vs Malta Drydocks Corporation et** (5/04 PS) fejn intqal is-segwenti:-

> *"(3) Id-delimitazzjoni tan-normi l-ġodda introdotti ġiet bosta drabi operata billi wieħed jirrikorri għal dak magħruf bħala d-dritt kweżit li jfisser li n-normi l-ġodda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li jkunutwieldu minn fatt akkwiżittiv u validu taħt il-liġijiet eżistenti u li jkunu allura ġja jifformaw parti mill-patrimonju ta' l-individwu;*
>
> *(4) Dan kollu jinsab aħjar spjegat fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Michele Muscat -vs- L-Onor. Roberto Briffa Collettore delle Dogane", Qorti Ċivili, Prim' Awla, 12 ta' April 1919 (Kollez. Vol. XXIV P II p 16). A propożitu fiha RRB Rik Nru: 36/2019 NB 22 ntqal dan:-*
>
> *"Che è principio, che la legge esercita il suo impero colla promulgazione, che si confonde nel concetto giuridico colla sua pubblicazione o dal giorno in cui se ne fosse dato avviso, ed è inerente alle indole ed alla natura della legge che la stessa non disponga che per l'avvenire senza estendere il suo impero ai fatti gia compiuti e consumati. " 'Leges et constitutiones certum est futuris dare formem negotiis et non ad facta praeterita revocari' (Leg. 7 Cod. de Legibus). La legge di regola, quindi, non ha effetto retroattivo ed è di diritto volgare il broccardo che 'lex non habet oculos retro'.*
>
> *"Che quantunqe sia in facolta del legislatore espressamente dichiara, che la legge debba comprendere nel suo impero anche gli atti, che non fossero ancora compiuti, tuttavia i diritti quesiti sono sempre di giustizia dalla legge rispettati. 'Nisi nominatim' scriveva l' antichita`, 'et de praeterito tempore et ad hoc pendentibus negotiis cautum sit' (Cod. De legibus)";*
>
> *(5) Issokta jiġi puntwalizzat illi minn dan li ntqal jitnissel li "sew jekk iddritt kweżit ikun kompjut, sew jekk ikun l-oriġini ta' fatt li jkun ġara taħt il-liġi preċedenti, u d-dritt skond dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u flistess ħin ikun daħal fil-partimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni ta' l-eżerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi għaliex ir-retroattivita` hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi lgħaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot lokkażjoni ta' l-eżerċizzju tiegħu taħt il-liġi ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi ġdida; ma għandhiex, skond il-*

prinċipji elementari talġustizzja u ekwita`, ikollha setgħa fuqu" - "Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine", Appell Ċivili, 12 ta' Mejju 1950 (Kollez. Vol. XXXIV P I p 148);

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et** (41/2017/1 LM) deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 qalet illi:-

> *Ladarba l-liġi prinċipali ġiet iddikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, kull att li huwa konsegwenzjali għat-tħaddim tad-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, għandu jitqies bħala xolt u terminat ukoll, u dan in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

L-istess prinċipji fuq enuncjati japplikaw għal każ odjern. Il-Bord iqis li bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn iddikjarat li r-rilokazzjoni indefinita tal-intimati hija bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimati ma tistax tinqeda aktar bil-Kap. 69 biex tkompli tgħix fil-fond in meritu, altrimenti l-ksur jibqa jissussisti. Dan ifisser proprju li l-intimata ma tistax tibqa tinvoka tali disposizzjonijiet sabiex tibqa tokkupa il-fond in kwistjoni bħala inkwilina. Jekk il-Bord jiddeċiedi mod ieħor, ikun dan l-istess Bord stess li jkun qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti. B'hekk il-Bord hu tal-fehma li l-kirja tal-intimata ġiet terminata *ex lege* ai termini tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Konvenzjoni Ewropeja b'effett tas-sentenza fuq imsemmija mgħotija mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2021 u r-rikorrenti qegħda tipproċedi bl-istanti kawża stante li fis-sentenza mogħtija fis-sede Kostituzzjonali, ġiet adottata sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri *ad hoc* quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat.

B'hekk il-Bord sejjer jilqa' t-talbiet attriċi. Madanakollu, in vista tal-fatt illi fuq naħa waħda l-intimata hija ta' eta` avvanzata u b'din is-sentenza ser issib ruħha żgumbrata mill-fond fejn ilha tabita għal dawn l-aħħar sebgħin sena u minn naħa l-oħra l-fatt li r-rikorrenti kellha tgħaddi minn diversi proċeduri ġudizzjarji sakemm waslet s'hawn il-Bord sejjer jimponi terminu perentorju ta' tlett (3) xhur fuq l-intimata biex tivvaka mill-fond.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara l-kirja li talvolta kienet vigenti bejn il-partijiet in rigward il-fond in meritu hija xolta u terminata.

2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-intimata Carmela Spiteri (K.I. 579749M) tiżgombra mill-fond in meritu 117/119, Triq il-Kappuċini, Kalkara entro t-terminu perentorju ta' tlett (3) xhur dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata.

In vista tan-natura tal-każ, spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Marzu 2023