QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa, 29 ta’ Marzu, 2023.

Numru 10

Rikors kostituzzjonali numru 29/2021/1 ISB

Tabiba Anna Busuttil

v.

Avukat tal-Istat; u Marlene armla minn Charles Pisani

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fil-11 ta’ Lulju 2022 li sabet ksur tad-drittijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”] u bħala rimedju i. ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi kumpens ta’ erbgħa u ħamsin elf, mitejn u sitta u għoxrin euro (€54,226) u ii. iddikjarat illi “l-intimata Marlene Pisani ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-

Liġijiet ta' Malta …". L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot biss it-tieni parti tar-rimedju.

2. L-attriċi tgħid illi hija sidt proprjetà f'Ħaż Żabbar li ilha mikrija lill-konvenuta Pisani sa mill-aħħar ta' Marzu 1978, meta omm l-attriċi kriet il-fond lil Pisani b'kera ta' ħamsa u għoxrin lira ta' Malta (Lm25) fis-sena. Mill-2010 'l quddiem il-kera beda jogħla kull tliet snin kif trid il-liġi u llum huwa ta' mitejn u disa' euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena.

3. Billi jidhrilha li dan il-kera hu baxx wisq meta mqabbel mal-kera xieraq, u għalhekk bi ksur tad-dritt tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti tiddikjara illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ["Kap. 69"] u l-Att tal-2009 li jemenda l-Kodiċi Ċivili (Att X tal-2009) jiksru d-drittijiet tagħha, u tagħtiha r-rimedji kollha illi lill-qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi t-talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċħuda għax ma ġarrbet ebda ksur tad-drittijiet tagħha. Wieġbet ukoll il-konvenuta Pisani li ressqet din l-eċċezzjoni, fost oħrajn:

> »7. Kwalunkwe rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti ma għandux jinkludi l-iżgumbrament tal-esponenti mil-fond *de quo* u lanqas l-esponenti ma għandha tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda liġi iżda sempliċement avallat ruħha minn liġi li għadha fis-seħħ. L-ilment tar-rikorrenti li hi qeigħda ġġorr piż sproporzjonat min-ħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. *Inoltre*, l-esponenti ma għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u ilha tgħix fil-fond mertu tal-kawża għal ammont kbir ta' snin.«

5. Wara li daħal fis-seħħ l-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollatoi (Att. XXIV tal-2021) l-Avukat tal-Istat kompla wieġeb hekk:

»Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

»Hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-istat. Jiġi b'hekk li, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din il-qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża«

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»1. tiddikjara … li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Marlene Pisani *qua* inkwilina jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»2. tiddikjara … li l-intimata Marlene Pisani ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali …;

»3. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti;

»4. tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' disgħa u erbgħin elf, mitejn u sitta u għoxrin elf euro (€49,226) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000);

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbgħa u ħamsin elf, mitejn u sitta u għoxrin euro (€54,226) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq;

»bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat, salv għal terz tal-ispejjeż u drittijiet relatati mad-drittijiet imħallsin lill-perit tekniku li għandhom jiġu sopportati mill-istess rikorrenti.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk:

> »Fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Fl-*affidavit* tagħha r-rikorrenti tiċċara l-pretensjoni tagħha f'dan ir-rigward fejn talbet:
>
> »i) l-iżgumbrament tal-intimata Pisani mill-proprjetà *de quo* sabiex il-ksur tad-drittijiet jiġi mwaqqaf darba għal dejjem;
>
> »ii) danni pekunjarji li jirriflettu kumpens ġust skont is-suq għall-proprjetà li ġiet meħuda lilha;
>
> »iii) danni non-pekunjarji.
>
> »Għal dak li jirrigwarda l-ewwel rimedju mitlub mir-rikorrenti, u ċioe l-iżgumbrament, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza <u>Robert Galea *v.* Avukat Generali *et*</u>, fejn il-qorti kkonsidrat:
>
>> »"… … … il-qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawża fl-ismijiet <u>Dr Cedric Mifsud *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u> §§ 32 – 36) u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>>
>> »"Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' qorti mitluba tistħarreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.
>>
>> »"F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi."
>
> »Din il-qorti ser timxi fuq dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-*forum* adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Minkejja dan u *stante* l-fatt li l-qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandhiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Għalhekk l-intimata Pisani ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa' tokkupa l-fond *de quo*.

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-1 ta' Awissu 2022 li għalih wieġbu l-attriċi fit-12 t'Awissu 2022 u l-konvenuta Pisani fit-3 ta' Novembru 2022.

9. L-aggravju tal-appell jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata li żżomm lill-konvenuta Pisani milli tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex tkompli fil-kirja tal-fond tal-attriċi. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »L-esponent Avukat tal-Istat qiegħed jintavola dan l-appell limitatament sabiex jiġi varjat it-tieni paragrafu kif deskritt fis-sentenza mill-ewwel qorti tal-11 ta' Lulju 2022 senjatament fejn l-ewwel qorti kkunsidrat illi l-inkwilina ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond, liema *decide* jixraq li jiġi varjat kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem f'dan l-appell.
>
> »Il-kwistjoni li kellha taqta' l-ewwel qorti kienet tmiss mas-siwi kostituzzjonali u konvenzjonali tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qabel ma ġie introdott l-Att XXIV tal-2021 u *cioè* l-ewwel qorti kellha tindaga jekk l-imsemmija atti kisrux id-drittijiet sanċiti permezz tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.
>
> »… … …
>
> »L-Aggravju tal-Esponent – L-ewwel qorti ma kellhiex kompitu tagħmel id-dikjarazzjoni fil-paragrafu numru 2 tad-*decide* tas-sentenza fis-sens illi l-inkwilina ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond u dan għaliex id-drittijiet tar-rikorrenti appellata llum il-ġurnata huma salvagwardjati mill-liġi l-ġdida li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021
>
> »L-esponent jirrileva illi l-aggravju tiegħu huwa marbut mal-fatt illi l-ewwel qorti għamlet dikjarazzjoni futura abbażi ta' liġijiet li llum il-ġurnata ma għadhomx l-istess bħall-ġurnata meta ġiet intavolata l-kawża odjerna.
>
> »It-talbiet tar-rikorrenti ġew imsejsa abbażi tal-Kapitolu 69 qabel ma ġie introdott l-Att XXIV tal-2021. L-ewwel qorti ma ġietx mitluba tindaga fuq l-istat tal-liġi f'dik il-ġurnata meta hi tat id-deċiżjoni tagħha u *cioè* wara l-introduzzjoni tal-istess att, iżda ġiet mitluba tindaga fuq liġijiet sad-data tal-preżentata tar-rikors, konsegwentement l-istess qorti kellha tikkunsidra fid-*decide* tagħha li kull dikjarazzjoni mitluba minnha kienet limitata għall-dak iż-żmien qabel ma ġew introdotti l-emendi tal-Kapitolu 69 fis-sena 2021.
>
> »*Di più* għalkemm ir-rikorrenti talbet lill-ewwel qorti rimedju, ma saret l-ebda talba speċifika relatata ma din id-dikjarazzjoni mogħtija fit-tieni paragrafu.
>
> »Jerġa jiġi sottomess illi dak li għamlet il-qorti huwa li rabtet il-partijiet għaż-żmien futur, abbażi ta' liġijiet li llum il-ġurnata ġew emendati. Il-qorti injorat dan il-fatt kompletament. Terġa' u tgħid f'partijiet oħra tad-deċiżjoni, senjatament fl-ewwel paragrafu, l-ewwel qorti llimitat id-dikjarazzjoni tagħha għaż-żmien passat u infatti ddikjarat is-segwenti: "Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita … … …".
>
> »… … …

»… … … dina l-qorti tista’ tapprezza illi jkun fl-aħjar interess kemm tal-ħarsien tal-liġijiet *in vigore* kif ukoll għall-interess tal-appellata inkwilina illi dina l-qorti jew tħassar kompletament it-tieni paragrafu tas-sentenza tal-ewwel qorti, u / jew tvarjah fis-sens illi l-jedd tal-inkwilinat tagħhom mill-1 ta’ Ġunju 2021 jibqa’ impreġudikat.«

10. L-attriċi wieġbet hekk:

»Is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-11 ta’ Lulju 2022 hija ġusta u timmerita konferma.

»Bid-dovut rispett, dan l-appell huwa frivolu u vessatorju u ser iservi biss biex jkabbar l-ispejjeż.

»Kif jisħaq l-Avukat tal-Istat stess fl-ewwel paragrafu tar-rikors tal-appell tiegħu, dan l-appell sar “limitatament sabiex jiġi varjat it-tieni paragrafu kif deskritt fis-sentenza mill-ewwel qorti tal-11 ta’ Lulju 2022 senjatament fejn l-ewwel qorti kkunsidrat illi l-inkwilina ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-imsemmija liġijiet sabiex tibqa’ tokkupa l-fond ...”.

»Jidher illi l-Avukat tal-Istat inkwieta illi r-rikorrenti tista’ tittenta tiż-gombra lill-intimata Pisani mill-fond *de quo* in segwitu għas-sentenza appellata, u dan *stante* illi l-ewwel qorti qalet illi l-intimata Marlene Pisani ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond *de quo* fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-Avukat tal-Istat ħaseb illi din id-diċitura tinkludi wkoll d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, u b’hekk sar dan l-appell.

»Kif qatt jista’ dan ikun il-każ jekk fir-rikors kostituzzjonali odjern r-rikorrenti qatt ma attakkat d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV?! Mhux talli hekk, talli għalkemm hija tirriżerva l-posizzjoni tagħha fir-rigward tal-kostituzzjonalità *o meno* tal-istess Att XXIV, hija użufruwiet ruħha mill-imsemmija disposizzjonijiet u intavolat rikors quddiem il-Bord tal-Kera f’dan is-sens, rikors nru 163/2021 CG fl-ismijiet <u>Busuttil Tabiba Dottor Anna v Pisani Marlene *et*</u>, deċiż fis-26/04/2022.

»Madankollu, hija tirriżerva l-posizzjoni legali tagħha f’dan ir-rigward u tirriżerva illi tipproċedi b’kawża kostituzzjonali oħra aktar ’il quddiem, sabiex jiġi dikjarat u deċiż illi l-Att XXIV wkoll jivvjola d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.

»Però, dan ma sarx f’din il-kawża odjerna, u għalhekk l-appell odjern mhux talli ma kienx meħtieġ u serva biss biex jinħela l-ħin u jiżdiedu l-ispejjeż, iżda huwa wkoll frivolu u vessatorju.

»Jinħtieġ illi din il-Qorti Kostituzzjonali tkun iebsa f’sitwazzjonijiet bħal din ta’ llum, sabiex appelli mhux meħtieġa ma jsirux, għax *in parte* huwa proprju minħabba l-fatt illi jsiru diversi appelli frivolu u vessatorji illi din il-qorti hija inondata bl-appelli, u inevitabilment l-ġustizzja timxi aktar bil-mod milli għandha timxi.

»Għaldaqstant, l-appell tal-intimat Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud *in toto*, bid-*doppie spese* taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.«

11. Il-konvenuta Marlene Pisani wieġbet hekk:

».… … …

»L-esponenti taqbel mal-aggravju mressaq mill-appellant Avukat tal-Istat u konsegwentement tissottometti li r-rikors ta' l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi milqugħ.

»Fl-ewwel lok, jibda biex jingħad li fil-mori tal-proċeduri quddiem l-ewwel qorti, r-rikorrenti appellata għamlet użu mill-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dan billi intavolat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 163/21CG) fejn talbet illi l-kera tal-fond *de quo* tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

»B'sentenza mogħtija f'dawk il-proċeduri nhar is-26 ta' April, 2022 il-Bord li Jirregola l-Kera għadda biex:

> »"… … …
>
> »2. … … … jiddikjara li l-intimata Marlene Pisani tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk il-kera dovuta minnha … għandha tkun ta' ħamest elef u sitt mitt euro (€5600) fis-sena;
>
> »3. … … … jikkundanna lill-intimata Marlene Pisani tħallas il-kera hekk awmentata b'dana illi tali awment għandu jibda jid-dekorri mid-data ta' din is-sentenza … … …
>
> »… … …"

»Minn din is-sentenza ma sar ebda appell u għalhekk hija waħda definittiva bejn il-partijiet. Mhux talli hekk, talli l-esponenti diġà ħallset lir-rikorrenti appellata, liema kera ġiet aċċettata mill-istess rikorrenti, il-kirja dovuta mid-data tas-sentenza tas-26 ta' April 2022 sal-31 ta' Diċembru tas-sena 2022 l-ammont ta' kera awmentata kif ordnat fl-istess sentenza.

»*Inoltre*, l-esponenti tenfasizza li l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 għamluha possibbli li kwalunkwe leżjoni kostituzzjonali li seta' kien hemm tiġi indirizzata u eliminata, kif fil-fatt ġara f'dan il-każ. B'dan ir-rimedju r-rikorrenti appellata ngħatat il-fakoltà li titlob kera raġonevoli, kera din li ġiet deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq talba tal-istess rikorrenti appellata. Għalhekk illum il-ġurnata hemm proporzjonalità bejn il-jeddijiet tas-sid u tal-inkwilin u dan peress li l-kumpens imħallas huwa wieħed ġust. Ċertament li din il-liġi kif emendata (li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021) ma tiksirx id-dritt fundamentali tal-proprjetà tar-rikorrenti.

»Id-dikjarazjoni li għamlet l-ewwel qorti li l-esponenti "ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta" hija wisq wiesgħa u ma tirriflettix (i) il-ġurisprudenza ta' din il-qorti, (ii) il-fatt li fil-mori tal-kawża daħlu fis-seħħ dawn l-emendi, u (iii) li r-rikorrenti użufruwiet mill-istess emendi meta talbet u ottjeniet awment fil-kera in kwistjoni. *Inoltre*, tajjeb li jiġi speċifikat li r-rikorrenti appellata ma kinitx talbet lill-ewwel qorti sabiex tiddikjara li l-emendi magħmula lill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħha, anke għaliex meta ġie intavolat ir-rikors kostituzzjonali tali emendi kienu għadhom lanqas biss ġew promulgati.

»… … …

»Għaldaqstant … l-esponenti titlob sabiex il-qorti tilqa’ l-aggravju mressaq mill-appellant Avukat tal-Istat u tirriforma is-sentenza appellata in kwantu tħassarha fejn l-ewwel qorti ddikjarat li l-esponenti ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond li dwaru saret il-kawża fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u tiddikjara, minflok, illi l-inkwilinat tal-esponenti jibqa’ impreġudikat *in vista* tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti appellata.«

12. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat ma kien fieragħ xejn, u kien meħtieġ għax is-sentenza appellata setgħet tiftehem ħażin. L-appellant u l-attriċi jaqblu dwar x’riedet tgħid is-sentenza: li l-konvenuta inkwilina ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif kienu fiż-żmien relevanti li kienu jagħtuha dritt iġġeded il-kiri darba wara oħra bl-istess kera u bl-istess kondizzjonijiet. Iżda s-sentenza mhux hekk qalet; li qalet is-sentenza hu li l-inkwilina ma tista’ tinqeda b’ebda disposizzjoni fis-seħħ tal-Kap. 69.

13. L-ewwel qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta’ inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu, iżda biss ta’ dawk id-disposizzjonijiet li kienu jagħtu jedd lill-kerrej li jġedded il-kiri bl-istess kondizzjonijiet. Dawn id-disposizzjonijiet, wara kollox, illum ma għadhomx fis-seħħ safejn sid-il-kera bis-saħħa tal-emendi ngħata jedd li ma kellux qabel illi jikseb bdil favur tiegħu tal-kondizzjonijiet tal-kiri[1].

14. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa’ l-appell u tirriforma s-sentenza appellata: tħassar it-tieni paragrafu tal-parti dispositiva fejn igħid illi l-konvenuta Marlene Pisani ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u tiddikjara, minflok, illi l-istess konvenuta Pisani ma tistax tkompli tinqeda bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 kif kienu fiż-żmien rele-

[1] Ara <u>Reginald Fava *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (rik. kost nru 28/2019) Kost. 23 ta’ Frar 2022.

vanti li kienu jagħtuha dritt iġġeded il-kiri darba wara oħra bl-istess kera u bl-istess kondizzjonijiet, bla ħsara iżda għall-applikabilità tad-disposizzjonijiet introdotti sussegwentement fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet f'kirjiet kontrollati.

15. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. Dwar l-ispejjeż tal-appell ma jistax ma jingħadx illi, likieku l-attriċi tassew riedet, kif tgħid fit-tweġiba tagħha, illi ma jinħeliex ħin tal-qorti, kellha b'nota tintrabat li toqgħod mal-interpretazzjoni tas-sentenza appellata kif imfisser f'din is-sentenza. Minflok, għażlet mhux biss illi tikkontesta l-appell iżda wkoll tgħid illi hu fieragħ. Huwa xieraq għalhekk illi l-ispejjeż tal-appell tħallashom l-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da