BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 121/2021MV

Gemma Brownrigg (K.I. Nru 318542M)

U

Joseph Brownrigg (K.I. Nru 731340M) ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Mary Caruana (K.I. Nru 817338M)

Illum, 12 ta' Lulju, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. L-esponenti Gemma Brownrigg hija s-sid tal-proprjeta’ bin-numru 89-91, Triq San Girgor, Iz-Zejtun (JB1).

2. Huma kienu jikru lil dan il-fond lill-intimata Mary Caruana, liema kirja kienet izomm il-fond b’kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta’ €205, liema somma tizdied biss kull tlett snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta (JB2 u JB3).

3. Sussegwentament, l-istanti mexxew b’rikors quddiem l-Onorabbli Qorti Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) sabiex, jiksbu ordni lim inter alia, (1) l-intimata Caruana qieghda zzomm il-fond riferut b’kirja taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, (2) tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, (3) tiddikjara li l-intimata Mary Caruana ma ghandhiex l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha jedd li jokkupa l-proprjeta’, 89-91, Triq San Girgor, iz-Zejtun.

4. Permezz tas-sentenza tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) deciza nhar il-15 ta’ April, 2021 (Rik. Nru 232/19), il-Qorti laqghat it-talba tar-rikorrenti limitatament u ddikjarat illi l-intimata Mary Caruana ma tistax tistrieh iktar fuq id-dispozizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu

1531C tal-Kodici Civili, ghal kontinwita' tgawdija taghha tal-fond in kwistjoni (JB5).

5. Ghalhekk l-intimata m'ghandiex id-dritt li tibqa' in okkupazzjoni tal-fond stante li ma tistax tibqa tistrieh fuq id-dispozizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att C tal-2009, senjatament l-artikolu 153C tal-Kodici Civili, ghal kontinwita' tgawdija taghha tal-fond in kwistjoni. Mill-bqija, l-intimata ma ghandix titolu validu fil-ligi.

6. Safejn jafu r-rikorrenti, l-intimata wara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti m'ghandhiex eccezzjonijiet/difiza x'taghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qieghed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh u dan a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qieghed umilment jigi mitlub sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni necessarji u meqjusa opportuni:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skonk kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna u jiddeciedi illi fuq l-istregwa ta' u minhabba dak deciz mill-Qorti Civili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tal-15 ta' April 2021 (Rik. 232/19) kif fuq spjegat, l-intimata ma ghandhiex dritt illi tkompli fil-kirja u jordna, ghar-ragunijiet fuq premessi, lill-intimata sabiex

tizgombra u tivvaka mill-fond 89-91, Triq San Girgor, Iz-Zejtun u jippreferiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimata ghandha tizgumbra mill-istess fond, tnehhi dak kollu li huma hwejjigha u jaghtu lura l-pussess battal u shih tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mghoddi lilhom u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jiehu lura l-pussess ta' dan il-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni."[1]

Ra n-nota ta' oggezzzjoni ta' l-intimata prezentata nhar it-2 ta' Lulju 2021.[2]

Ra li fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2021 dan il-Bord ddecieda li prima facie jidher illi l-intimata jista' jkollha eccezzjonijiet validi xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Ra li l-kawza quddiem il-Qorti Civili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Brownrigg et vs Maria Caruana et (Rik Nru 232/19) giet deciza nhar il-15 ta' April 2021.

Ra r-risposta ta' l-intimata Mary Caruana prezentata nhar is-26 ta' Lulju 2021 li permezz taghha eccepixxiet is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorernti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghas-segwenti ragunijiet.

[1] A folio 1-3 tal-process
[2] A folio 44-46 tal-process

2. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti hija mara anzjana ta’ tlieta u tmenin (83) sena u ma ghandhiex post alternattiv fejn tirrisjedi u lanqas ma ghandha mezzi sufficjenti sabiex takkwista fond iehor.

3. Illi fi-tieni lok, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda u dan peress illi illum hemm qafas legali gdid li dahal fis-sehh permezz tal-emendi tal-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena kurrenti bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021.

4. Illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 illum huwa car u jghid ‘meta persuna tkun qieghda tokkupa dar ta’ abitazzjoni abbazi ta’ kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta’ Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li gejjin ghandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta’ din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta’ dak il-kera mill-1 ta’ Gunju, 2021 minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikolu ta’ din l-Ordinanza jew ta’ xi ligi ohra.’ Illi ghalhekk il-ligi hija cara li l-emendi japplikaw mill-1 ta’ Gunju tas-sena 2021 u ghalhekk ir-rikorrenti ma setghu qatt jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti u dan peress illi bis-sahha tal-istess emendi, illum ir-rikorrenti ghandhom rimedju illi jipprezentaw rikors quddiem dan il-Bord sabiex jitolbu illi l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur fis-suq miftuh tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors.

5. Illi ghalkemm huwa minnu illi s-sentenza tal-Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li l-esponenti ma tistax tibqa’ tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet

ta' Malta, l-istess Qorti qatt ma ddikjarat illi l-kirja bejn il-partijiet hija nulla kif gie ddikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promutur. Illi tajjeb jinghad ukoll illi l-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ghamlet din id-dikjarazzjoni qabel dahlu l-emendi fis-sehh u ghalhekk il-Qorti ma setghet qatt tkun taf illi l-ligi kienet ser tinbidel sabiex jinholoq rimedju ghar-rikorrenti.

6. Illi fil-fatt kif innota tajjeb dan il-Bord fil-verbal datat 6 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti fil-kawza quddiem il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) talbu sabiex il-Qorti tiddikjara illi l-esponenti 'ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha l-jedd tkompli tokkupa l-proprjeta': 89-91 Triq San Girgor, Iz-Zejtun', kif ukoll sabiex 'Tordna b'hekk lill-intimata Mary Caruana sabiex tizgumbra mill-proprjeta' indikata, u dana billi tivvakaha u taghti lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan". Madanakollu, il-Qorti cahdet dawn iz-zewg talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghu qatt jargumentaw illi l-esponenti ma ghandhiex titolu validu fil-ligi.

7. Illi din giet ikkonfermata wkoll fis-sentenza fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali u Diana Ganado moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru tas-sena 2020, liema sentenza ggib in-numru 53/2019/1MH u li giet iccitata mir-rikorrenti stess. Il-Qorti Kostituzzjonali spjegat illi: 'l-attur jghid illi l-emendi mdahhla bl-Att XXVII tal-2018 ifittxu li jergghu jaghti hajja lil kirja li fil-fehma tieghu giet dikjarata nulla u bla effett bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et (rik. Kost

50/2015). Dan ma huwiex minnu. Il-Qorti f'dik il-kawza ma ghamlet ebda dikjarazzjoni dwar il-validita' tal-kirja.'

8. Illi tajjeb jinghad ukoll illi l-emendi li dahlu fis-sehh mill-1 ta' Gunju 2021, emendew il-Kap 16, Kap 69 kif ukoll il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Permezz ta' dawn l-emendi gie introdott l-artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li bis-sahha tieghu gie introdott qafas legali gdid li jaghti rimedju lis-sidien sabiex jiotlbu l-awment fil-kera sa '2% fis-sena tal-valur libera u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera' u dan kif iccitat iktar 'il fuq.

9. Illi dan l-artikolu 4A li gie introdott fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gie ripetut bis-sahha tal-Artikolu 12B fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Bl-istess emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju tas-sena 2021, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 gie emendat b'tali mod illi gie mera tal-Artikolu 4A tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghajr ghas-sub-artikolu 12B(10) li gie mizjud fl-Artikolu 12B tal-Kap 158 u li ma giex introdott fl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi ghalhekk l-esponenti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju tas-sen 2019, liema sentenza ggib in-numru 89/2014/1JZM u li ddikjarat is-segwenti:

"Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif se jigi spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-

vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati Farrugia, hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati Farrugia ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

Izda illum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B **ix-xenarju legali inbidel** fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu s-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa. (emfazi mizjuda)

Din il-Qorti llum **ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju** moghti mil-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-

aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord. (emfazi mizjuda)

…

Fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati Farrugia, din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fil-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, **izda llum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."** (emfasi mizjuda)

11. Illi s-sitwazzjoni tal-kawza hawn fuq citata tixbah hafna s-sitwazzjoni tal-kaz odjern fejn il-kawza ghall-izgumbrament giet prezentata qabel dahlu l-emendi u fil-mori tal-kawza gie introdott qafas legali gdid li permezz tieghu ta rimedju lis-sidien u ghalhekk il-Qorti kienet kostretta sabiex timxi ma' dawn l-emendi.

12. Illi din is-sentenza giet ikkwotata mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) f'sentenza ricenti fl-ismijiet Johanna Zammit et vs Avukat Generali et deciza nhar it-24 ta' Gunju tas-sena 2021 u li ggib in-numru 145/2019AF, fejn il-Qorti wara li kwotat is-sentenza msemmija hawn fuq, iddikjarat illi:

"Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, **mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata**

<u>l-inapplikabilità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158</u>. Lanqas ma jista' jingħad illi dan l-istess artikolu tal-liġi kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 qiegħed ta' bilfors iżomm lir-rikorrenti milli jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom għaliex illum il-ġurnata tezisti proċedura appożita li tista' tindirizza l-ilmenti tagħhom." (emfasi mizjuda)

13. Illi tajjeb jinghad ukoll illi din is-sentenza giet deciza wara li dahlu fis-sehh l-emendi tal-1 ta' Gunju 2021, u wara li l-Artikolu 12B(11) kien diga' gie imhassar mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi fid-decizjoni taghha, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ebda hin ma ddikjarat illi l-intimati inkwilini ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi illum hemm l-emendi u ghalhekk il-Qorti ma ghandhiex is-setgha illi tizgombra lill-inkwilini.

15. Illi l-esponenti ghamlet referenza ghas-sentenzi hawn fuq iccitati ghar-raguni illi illum il-gurnata l-Artikolu 4A tal-Kap 69 u tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 identici kif spjegat iktar 'il fuq, u ghalhekk ir-ragunament tal-Qorti ghandu jkun l-istess.

16. Illi ghandu jinghad ukoll illi t-talba ghall-izgrumbament tal-esponenti hija msejsa biss fuq id-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u dan peress illi ddikjarat illi l-esponenti ma tistax tistrieh iktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel ma gie emendat.

17. Illi bis-sahha ta’ l-emendi tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta li kienu dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIII tal-1979, il-Qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha ma baqghetx tiddikjara illi l-inkwilini ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan peress illi minn wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, din id-dikjarazzjoni ma baqghetx necessarja peress illi s-sidien ghandhom rimedju ordinarju.

18. Illi l-esponenti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet Louise Ann Gauci Borda vs l-Avukat tal-Istat et deciza nhar l-24 ta’ Gunju 2021 u ggib in-numru 89/2020 JVC fejn il-Qorti ddikjarat u ddecidiet illi sal-introduzzjoni tal-Att XXVVII tal-2018 kienu qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta’ 132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta).

19. Illi ghalhekk bl-istess ragunament hekk kif dahlu fis-sehh l-emendi tal-1 ta’ Gunju 2021, il-Qorti Civili fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha ma ghandhiex ghalfejn tibqa’ tiddikjara illi qeghdin jigi vjolati d-drittijiet tas-sidien u lanqas illi l-inkwilini ma jsitghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

20. Illi ghalhekk li kieku dan il-Bord kellu jilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-esponenti a bazi tas-sentenza tal-Prim’ Awla (sede kostituzzjonali) biss, il-Bord

ikun qieghed ukoll johloq diskriminazzjoni bejn l-inkwilin li ghandu Sentenza tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) kontrih li tiddikjara illi ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-Kap 69 tal-Ligijiiet ta' Malta, u bejn inkwilin iehor li ma ghandux sentenza tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) kontrih li ghamlet tali dikjarazzjoni.

21. Illi di piu', li kieku dan isehh, ifisser illi l-emendi li gew introdotti fl-1 ta' Gunju 2021, japplikaw biss ghal dawk l-inkwilini li ghad ma ghandhomx sentenza kontrihom tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), u li din certament li ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur meta gew introdotti l-emendi.

22. Illi l-fatt meta wiehed isegwi d-dibattiti tal-parlament meta gew diskussi l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, wiehed facilment jasal ghall-konkluzzjoni illi l-intenzjoni tal-legislatur kienet li jgib il-Kap 69 mera tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk jipprotegi l-inkwilini milli jispiccaw barra t-triq u fl-istess hin jaghti rimedju effettiv lis-sidien.

23. Illi ghalhekk il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti u dan peress illi l-ligi kif qieghda ILLUM tesigi li ghandu jigi applikat it-test tal-mezzi tal-esponenti u wara tiddeciedi jekk l-istess esponenti ghandhiex tigi zgombrata minhabba l-fatt li ma tissodisfax it-test tal-mezzi jew inkella tirrevedi l-kera ghax tissodisfa t-test tal-mezzi.

Illi ghalhekk, in vista tas-suespost, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti in vista tal-qafas

> legalili dahal fis-sehh permezz tal-emendi tal-1 ta' Gunju 2021 bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021."[3]

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qieghda titlob li, wara dak deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Joseph Browning et vs Maria Caruana et** deciza 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 proprjeta' tar-rikorrenti 89-91, Triq San Girgor, Iz-Zejtun, u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istess fond b'mod immedjat.

Dan ir-rikors gie notifikat lill-Awtorita' tad-Djar, li bhala amicus curiea li opponiet ghat-talbiet imressqa stante li illum hemm qafas legali gdid li dahal fis-sehh permezz tal-emendi tal-1 ta' Gunju 2021 permezz ta' l-Att XXIV ta' 2021.

Min-naha taghha, l-intimata Mary Caruana kkontestat it-talbiet tar-rikorrenti minhabba l-emendi fis-sehh f'Gunju 2021.

Ikkunsidra wkoll li:

Illi l-Bord jinnota li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *Rigward it-talba tal-attur ghad-dikjarazzjoni ta' nullita tal-ligi in kwistjoni, il-Qorti tqis illi din it-talba ma tistax tigi milqugha. Il-*

---

[3] A folio 95-99 tal-process

Qorti taghmel referenza ghal dak li gie deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Michael Angelo Briffa vs Nadia Merten (24/04/2015), u cioe:

" ... illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, ... il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Il-qorti ghalhekk, jekk issib ksur talKostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir ilkonverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Irrimedju ghalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawza bhallikieku l-art. 12(4) ma ghandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi ssehh il-konverzjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa` bla titolu."

Fi kliem iehor, dak li taghmel dan il-Qorti fejn jigi kkonstat ksur tad-drittijiet fondamentali minhabba l-operazzjoni ta' xi ligi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni huwa illi ma taghtix effett lil dik il-ligi. Bil-konsegwenza ta' dan il-konvenut ma jkunx aktar jista' jistrieh fuq il-ligi impunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Illi pero, kif gie ribadit f'diversi sentenzi ta' dawn il-qrati, jekk il-konvenuta ghandhix titolu fuq il-proprjeta mertu ta' dawn il-proceduri jew le hija kwistjoni li trid tigi ezaminata fil-forum appozitu, u cioe il-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux f'dawn il-proceduri.

Decide

Ghal dawn il-motivi il-Qorti filwaqt illi tilqa' ir-raba u l-erbatax-il eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel, ir-raba' u t-tmien

eccezzjonijiet tal-konvenuta Caruana, u tichad ilbqija tal-eccezzjonijiet:

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi Mary Caruana qed izzomm il-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili;

Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u lemendi tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, jivvjolaw iddrittijiet fondamentali tal-atturi kif sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi tichad 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 tistrieh iktar fuq id-disposizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, ghall-kontinwata tgawdija taghha tal-fond in kwistjoni;

…

Illi l-Bord qies r-ragunijiet kollha li fuqhom il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) waslet ghall-konkluzzjonijiet taghha fil-parti dispozittiva u f'dik operattiva.

B'mod partikolari, dan il-Bord qies kif il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat car li l-effetti tal-konkluzjonijiet taghha jeffettwaw lill-inkwilina stante li bil-konsegwenza ta' dan il-

konvenut ma jkunx aktar jista' jistrieh fuq il-ligi impunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Madanakollu l-Bord jinnota li fil-mori ta' din il-kawza dahlu l-emendi permezz ta' l-Att XXIV ta' 2021 li permezz taghhom is-sidien inghataw rimedji u filwaqt li huwa minnu li l-ligi kif kienet, holqot lezjoni lid-dritt tas-Sidien, ma jistax minn issa jingħad illi baqgħu ma ngħatawx dak ir-rimedju wara li daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi l-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija 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-disposiżżjonijiet tal-Kap 69, invista ta' l-emendi l-ġodda iddeċidiet li tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti meta qalet hekk:

1. *Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-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 ddispożizzjonijiet 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 ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.*

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

26. *Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza 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 ssejbien 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 ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik lOrdinanza kif issa fis-seħħ.*

Illi l-Bord jinnota li s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili inghatat f'April 2021 b'dana li l-emendi dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u ghalhekk tali kjarifika ma setghetx issir.

Għaldaqstant u a bazi ta' tali pronunzjament, il-Bord qieghed jaqta u jiddeciedi l-kawza billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel talba stante li din kienet giet michuda fil-mori.

2. Jichad it-tieni talba tar-rikorrenti.

3. Jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimata Mary Caruana u tiddikjara li l-konvenuta ma ghandiex tinzamm milli tinqeda bl-emendi ta' l-Att XXIV ta' 2021.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur