BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 24 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 640/22JG
Nru fuq il-Lista: 11

Raymond Vella (K.I. 192259M) u Catherine Vella (K.I. 506762M)

vs

Nawal Hazzouri (K.I. 0550186M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 29 ta' Lulju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti Raymond Vella huwa proprjetarju tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann liema fond huwa*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

akkwista bis-saħħa ta' kuntratt ta' nhar id-29 ta' Awwissu, 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "__Dokument RV1__";

2. *Illi l-esponenti Catherine Vella hija miżżewġa lill-esponenti Raymond Vella u bejniethom hemm viġenti ir-reġim matrimonjali tal-komunjoni ta' l-akkwisti;*

3. *Illi tali fond huwa mikri lill-intimata Nawal Hazzouri illi ilha hekk tokkupa l-istess fond sa mis-sena 1993 u allura ilha tokkupa b'titolu ta' kera sa minn qabel is-sena 1995;*

4. *Illi l-kera illi hija pagabbli mill-intimata Nawal Hazzouri lill-esponenti hija fl-ammont ta' mija u sitta u tmenin Euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€186.34) ekwivalenti għal tmenin lira Maltin (Lm 80) fix-xahar;*

5. *Illi l-esponenti kien obbligat bil-liġi illi jġedded il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap., u għalhekk huwa la kien jista' jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu u lanqas kellu aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilu;*

6. *Illi inoltre l-kera kienet iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;*

7. *Illi għal dawn u għal raġunijiet oħra l-esponenti ippreżentaw rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bin-numru: 100/2020/ISB fl-ismijiet "Raymond Vella u martu Catherine Vella v. L-Avukat ta' l-Istat u Nawal Hazzouri" permezz ta' liema l-esponenti talbu dan illi ġej:*

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) *fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimata Nawal Hazzouri mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilina u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

8. *Illi b'sentenza mogħtija nhar it-22 ta' Ġunju, 2022 l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet, fost affarijiet oħra, illi tiddikjara illi l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi din is-sentenza, illi kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument RV2", ma ġietx appellata la mill-Avukat ta' l-Istat u lanqas mill-intimata Nawal Hazzouri u billi issa għadda t-terminu ta' l-appell għaddiet in ġudikat;*

10. *Illi għalhekk l-intimata Nawal Hazzouri m'għandhiex dritt tibqa' in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza hawn fuq imsemmija li ġiet deċiża finalment ġie ddikjarat li hija ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

11. *Illi għalhekk kellha issir din il-kawża;*

12. *Illi l-esponenti jafu dawn il-fatti personalment u safejn jafu huma, l-intimata Nawal Hazzouri ma għandhiex difiża x'tagħti kontra t-talbiet tagħhom;*

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid l-intimata għaliex m'għandux dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

1. *Jiddeċiedi l-kawża skond it-talba bid-dispensa tas-smiegħ ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi għab-bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 100/2020/ISB fl-ismijiet "Raymond Vella u martu Catherine Vella v. L-Avukat ta' l-Istat u Nawal Hazzouri" nhar it-22 ta' Ġunju,*

2022 l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann;

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi għab-bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 100/2020/ISB fl-ismijiet "Raymond Vella u martu Catherine Vella v. L-Avukat ta' l-Istat u Nawal Hazzouri" nhar it-22 ta' Ġunju, 2022 l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann u jiddikjara u jordna wkoll it-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja illi qabel kellha l-intimata Nawal Hazzouri;*

4. *Jawtorizza lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann u konsegwentament jordna l-iżgumbrament ta' l-intimata Nawal Hazzouri mill-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann u dana entru terminu qasir u perentorju illi jiġi lilha prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata illi hija minn issa stess inġunta in subizzjoni. B'riżerva espressa għal kwalunkwe jedd ieħor ta' azzjoni illi għandhom l-esponenti kontra l-istess intimata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 5 ta' Awwissu 2022[2].

[2] A fol 41 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimata datata 3 ta' Ottubru 2022[3] magħmula ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2022[4], fejn il-Bord kif preċedentement presedut, ċaħad l-ewwel talba riferibbli għad-dispensa tas-smigħ għaliex sab li l-intimata uriet li *prima facie* hija kellha difiża valida x'tagħti.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata datata 24 ta' Ottubru 2022[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2022[6] fejn intalbet u ntlaqgħet talba għall-allegazzjoni tal-atti tal-proċeduri kostituzzjonali li jifformaw il-bażi tal-azzjoni rikorrenti.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[7].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2023[9] fejn ingħalqu l-provi tal-intimata u nstemgħet it-trattazzjoni finali[10] (da parti tar-rikorrenti biss għaliex l-intimata u lanqas l-avukat tagħha ma' dehru).

---

[3] A fol 44 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 45 tal-proċess.
[5] A fol 46 u 47 tal-proċess.
[6] A fol 48 tal-proċess.
[7] A fol 50 tal-proċess.
[8] A fol 51 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 58 tal-proċess.
[10] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 58A tal-proċess.

Ra r-rikors tal-intimata datat 24 ta' Lulju 2023[11] u d-digriet tiegħu tal-25 ta' Lulju 2023[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[13] fejn, l-intimata ingħatat żmien sabiex tagħmel sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata datata 1 ta' Novembru 2023[14].

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tal-kawża fl-ismijiet Raymond Vella vs l-Avukat tal-Istat *et,* deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-22 ta' Ġunju 2022.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott, jirriżulta ċar li l-kwistjoni tal-lum hija purament waħda legali. L-azzjoni tar-rikorrenti trid l-iżgumbrament tal-intimata u dan bħala konsegwenza tas-sentenza kostituzzjonali riferuta hawn fuq. Dawk il-proċeduri nbdew fis-sena 2020 u ġew maqtuha finalment fit-22 ta' Ġunju 2022.

Illi din tal-lum għalhekk hija differenti minn sentenzi oħra fejn, il-pronunzjament tas-sentenza fil-qafas kostituzzjonali tkun ingħatat **qabel** id-dħul tal-Att XXIV tas-sena 2021. Hemmhekk, jidħlu kunsiderazzjonijiet oħra (kemm jekk taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta'

[11] A fol 59 tal-proċess.
[12] A fol 61 tal-proċess.
[13] A fol 62 tal-proċess.
[14] A fol 63 tal-proċess.

Malta[15]), u ċioé dawk tad-dritt kweżit[16] u r-retroattivita tal-liġi. Dan il-Bord, kif presedut, diġà kellu okkażżjoni jitkellem *in funditus* dwar dan[17], iżda jqis li l-fatti ta' dan il-każ m'humiex applikabbli. Dan qiegħed jingħad minħabba s-segwenti.

Illi jiġi b'hekk li dik il-Qorti sabet ksur tal-liġi kif kienet **qabel** il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 biss, meta ċertament kienet ben konxja tal-fatt li dak l-Att nieda proċedura ġdida[18] li jippermetti sid il-kera kemm jgħolli l-kera b'mod sostanzjali jew li jieħu lura l-pussess ta' dak il-fond. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti Kostituzzjonali ukoll saħqet li huwa ċar li l-Ewwel Qorti ma tkunx iddikjarat li anke r-rimedju l-"ġdid" ma jkunx ġie dikjarat leżiv[19]. Minn imkien

---

[15] Utli hawn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avkat Ġenerali *et*** (Rik Kost Nru: 53/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020, rigwardanti l-artikolu 12B(11) li kien jeżisti f'dak iż-żmien.

[16] Sar aċċenn għal dan mid-difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-għeluq.

[17] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rebecca Hyzler *et* vs Anthony Vella *et*,** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[18] Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[19] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenzi fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo *sive* Charlo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 222/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022 fejn ingħad hekk: *"Bl-att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena "4A(2)..... tal-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". L-attur ippreżenta l-kawża fis7 ta' Frar 2020 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan apparti li l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti ma jinkludux l-emendi li saru b'dak l-Att. M'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Talba li skont l-istess liġi setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021".* Din il-linja ta' ħsieb baqgħet tiġi utilizzata mill-Qorti Kostituzzjonali. Per kompletezza issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Cleo Almerigo vs Mario Magri *et*,** (Rik Kost Nru: 326/2021) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-22 ta' Jannar 2024 fejn, f'każ simili ntqal hekk: *"Din il-Qorti tinnota illi l-kawża odjerna ġiet intavolata qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u konsegwentement kull dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti għandha tolqot l-operazzjoni talliġi hekk kif kienet viġenti fil-mument li ġiet intavolata l-kawża. Konsegwentement din il-Qorti tifhem li kwalunkwe pronunzjament li sar mill-Ewwel Qorti kien intenzjonata għall-istat tal-liġijiet hekk kif kienu viġenti mal-preżentata tal-kawża odjerna. 19. Madanakollu u tenut kont li l-Att XXIV tal-2021 ġie introdott fil-liġi tagħna bl-intenzjoni li joffri rimedju ordinarju, u tenut kont li l-mertu tal-kawża odjerna ma jirrelatax mal-Att XXIV tal-2021, ma għandu jkun hemm l-ebda tip ta' pronunzjament li b'xi mod jagħti l-impressjoni li jkun qiegħed jingħadda ġudizzju fuq kwistjoni li l-Ewwel Qorti ma ġietx mitluba tindaga fuqha".* Il-Qorti mbagħad

ma jirriżulta li r-rikorrenti talbu lill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tqis ukoll l-emendi l-ġodda[20].

Illi b'hekk isib li l-eċċezzjoni tal-intimata li tgħid li hija għandha l-protezzjoni tal-liġi kif inhi u kif kienet meta bdew dawn il-proċeduri hija tajba[21] u b'hekk sejra tintlaqa'.

---

għalqet hekk: *"Din il-Qorti b'hekk jidhrila li hemm lok li tali 'caveat' jiġi miżjud fid-*decide *u konsegwentement sejra tilqa' dawn l-appelli li jitneħħa kull dubju dwar jekk l-*intimati *Magri ma jistgħux jieħdu vantaġġ mil-liġi hekk kif applikabli issa bl-Att XXIV tal-2021. Dawn l-aggravji għalhekk sejrin jintlaqgħu fis-*sens *illi d-dikjarazzjoni li bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti nkisru l-jeddijiet tar-rikorrenti ma għandhiex tinftiehem illi għandha żżomm lill-intimati Magri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet talKap. 69 kif issa fis-seħħ wara l-Att XXIV tal-2021."*

[20] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Tarcisio Vella *et* vs L-Avukat Ġenerali *et*,** (Rik Kost Nru: 24/16/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022 fejn ingħad hekk: "*Il-Qorti tibda billi tirrileva li m'hemmx dubju li s-*sentenza *tal-ewwel Qorti tirreferi għal-liġi kif kienet qabel l-*introduzzjoni *tal-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dan mhux biss peress li l-kawża ġiet intavolata qabel ma ġew introdotti dawn l-emendi u l-ewwel Qorti qatt ma ġiet mitluba li tippronunzja ruħha dwar il-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12B, iżda wkoll peress li l-ewwel Qorti stess ikkonsidrat li "dak li jaħsbu għalih l-emendi ġodda jaqgħu barra mill-parametri tal-proċeduri odjerni." Għalhekk, meta d-decide tiġi moqrija fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet mill-ewwel Qorti, m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li ddikjarazzjoni li dwarha qed jilmentaw l-appellanti ma tirreferix għall-emendi introdotti fl-2018. Il-Qorti tinnota inoltre li l-ewwel Qorti llimitat id-dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' kostituzzjonalita` għall-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biss. Però, għalkemm ma jirriżulta bl-ebda mod li l-ewwel Qorti pprekludiet l-applikazzjoni tal-Artikolu 12B fil-konfront tal-appellanti bid-dikjarazzjoni tagħha, din il-Qorti tqis li sabiex jiġi skansat kwalunkwe ekwivoku jkun għaqli li jsir caveat fid-dikjarazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti sabiex ma jkun hemm l-ebda dubju li din id-dikjarazzjoni hija bla ħsara għall-applikabbilita` tal-Artikolu 12B. Dan għaliex, minkejja dak ikkonsidrat hawn fuq, l-ewwel Qorti għamlet iddikjarazzjoni li dwarha qed jilmentaw l-appellanti b'mod ġenerali fir-rigward tal-Artikolu 12, u mhux biss fir-rigward tal-Artikolu 12(2)(b) in linja mal-bqija tad-deċide, u mingħajr ma speċifikat li dan kien qiegħed isir bla ħsara għall-emendi l-ġodda.*

[21] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn, hi u tilqá aggravju tal-Avukat tal-Istat qalet hekk: *"L-ewwel qorti kellha tgħid mhux biss illi l-konvenuti Galea ma jistgħux jinqdew bid-*disposizzjonijiet *tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti biex ikomplu jġġeddu t-titolu tagħhom, iżda wkoll illi dan huwa bla ħsara għall applikabilità tal-liġi kif fis-seħħ illum. Għalkemm dikjarazzjonijiet bħal din jingħataw bħala parti mir-rimedju, fil-verità hija l-liġi ordinarja stess li ma tħallix lill-kerrej jinqeda bil-liġi kif kienet qabel iżda biss bil-liġi llum fis-seħħ biex iħares it-titolu tiegħu. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk sejjer jintlaqa' fis-*sens *biss illi d dikjarazzjoni tal-ewwel qorti hija bla ħsara għall-jeddijiet tal-partijiet taħt il liġi fis-seħħ illum.*

Illi peress li dan naturalment iwassal għaċ-ċaħda tal-azzjoni tar-rikorrenti, isib li ma hemmx ħtieġa li jinvestiga aktar it-tieni eċċezzjoni, li tgħid li l-intimata għandha jedd tibqa' fil-fond minħabba xi aspettativa leġittima li tgħid li għandha. Għall-kompletezza però, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana *et***[22] fejn, il-Qorti Kostituzzjonali kienet laqgħet appell minn sentenza fejn kien ġie primarjament deċiż li inkwilin għandu din l-aspettativa[23].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jastjeni milli jqis it-tieni eċċezzjoni tal-intimata, jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u konsegwentement jiċħad it-talbiet rimanenti[24] tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[22] (Rik Kost Nru: 31/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Ġunju 2021.
[23] Tajjeb jingħad ukoll li f'dawk l-istess proċeduri kienet saret applikazzjoni quddiem il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, iżda din l-applikazzjoni ġiet iddikjarata inammissibbli.
[24] Dan peress li l-ewwel talba rigwardanti deċiżjoni ta' dan il-każ mingħajr smigħ ġiet miċħuda minn dan il-Bord kif qabel presedut.