+fejn hemm dikjarat minn qorti b'ġurisdizzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319 li l-inkwilin ma jistax ikompli jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jokkupa l-fond mikri lilu, dan ma jistax jinvoka l-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 sabiexjevita l-iżgumbrament - l-appellanta kellha kull opportunità li tqajjem bħala eċċezzjoni formali quddiem il-Bord il-kwistjoni li qiegħda tressaq quddiem din il-Qorti, iżda dan għal xi raġuni naqset milli tagħmel -għalhekk, ma tistax illum tippretendi li din il-Qorti tal-Appell tittratta kwistjoni li ma ġietx ikkunsidrata mill-qorti tal-ewwel istanza,ċjoé il-Bord, għaliex b'hekk il-Qorti tkun qiegħda ċċaħħad lill-parti l-oħra mid-dritt tagħha tad-doppju eżami possibbilment b'konsegwenzi ulterjuri ta' preġudizzju

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Frar, 2024

Appell Inferjuri Numru 904/2021 LM

Emanuel (K.I. nru. 316065(M)) u Dorothy (K.I. nru. 340369(M)) miżżewġin Bezzina
('l-appellati')

vs.

Madeline Bezzina (K.I. nru. 0875151(M))
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Madeline Bezzina (K.I. nru. 0875151(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Emanuel (K.I. nru. 316065(M)) u Dorothy (K.I. nru. 340369(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tagħha kif ġej:

"1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara l-kirja li l-intimata Madelaine Bezzina kellha tal-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45), "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann, proprjetà tar-rikorrenti, bħala xolta u terminata.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimata Madelaine Bezzina tiżgombra mill-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45), "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann entro t-terminu perentorju ta' sittin (60) ġurnata dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza u tħalli l-fond liberu u battal favur ir-rikorrenti.

Spejjeż a karigu tal-intimata."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellanta tal-appartament numru wieħed (1) fil-blokk ta' appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45) bl-isem 'Broadway Flats', f'Triq il-Fuxa, San Ġwann [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellati. Permezz ta' sentenza fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et *vs*. 1. Avukat Ġenerali u 2. Madelaine Bezzina**, Rik. nru. 79/2017JZM, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar, 2021 fit-30 ta' Mejju, 2019, ġie ddikjarat li l-imsemmija appellanta ma tistax tistrieħ iktar

fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond, u għalhekk l-appellati jikkontendu li hija ma tistax tkompli tipprevalixxi ruħha mid-dritt ta' rilokazzjoni taċita skont il-Kap. 69 sabiex tibqa' fil-kirja.

Mertu

3. L-appellati għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fis-17 ta' Novembru, 2021, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

> *"1. Jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru ħamsa u erbgħin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Ġwann, li huwa proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> *3. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-kirja li l-intimata Madelaine Bezzina kellha tal-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru ħamsa u erbgħin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Ġwann, li huwa proprjetà tar-rikorrenti, ġiet terminata u li kull jum li l-intimata Madelaine Bezzina qed tibqa' in okkupazzjoni tal-istess proprjetà, hija qed tagħmel dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u konsegwentement qed tikkawża danni inġenti lill-istess rikorrenti;*
>
> *4. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Madelaine Bezzina tiżgombra mill-imsemmija proprjetà tal-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru ħamsa u erbgħin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Ġwann u tħallih liberu u battal favur ir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li Dan l-Onorabbli Bord Jogħġbu Jiffissa.*
>
> *Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Ittra legali datata 8 ta' Marzu, 2021 [Dok D], u bir-riżerva għall-kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata Madelaine Bezzina li hija nġunta minn issa sabiex tidher għas-subizzjoni."*

4. L-appellanta laqgħet għat-talbiet tal-appellati billi ppreżentat it-tweġiba tagħha fit-2 ta' Frar, 2022, fejn eċċepiet kif ġej:

"1. Preliminarjament, in-nullità tar-Rikors Ġuramentat ta' Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina minħabba kontradizzjoni u inkonsistenza radikali fil-każwali tal-istess att ġudizzjarju, fejn jintqal:

- *"illi l-kirja in kwistjoni għandha tigi terminata ... stante illi ġiet effettivament terminata meta l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali ..." [paragrafu numru 8];*
- *"ġaladarba t-titolu ġie terminat* ex lege*" [paragrafu numru 9];*
- *3. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-kirja ... ġiet terminata" [paragafu numru 3 tat-Talbiet ġudizzjarji].*

Il-każwali tal-atturi huma, simultanejament, illi l-kirja effettivament ġià intemmet ex lege *u li l-kirja effettivament għadha ma ntemmitx u għalhekk trid tiġi terminata b'sentenza tal-Bord.*

2. Preliminarjament, il-vertenza bejn il-partijiet hija, fil-parti essenzjali tagħha, kombattiment u kontestazzjoni legali bejn id-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti garantit mill-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja kemm tal-atturi kif ukoll tal-konvenuta. L-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Jannar 2021 għamlitha ċara illi l-lanjanza tal-konjuġi Bezzina biss kellha quddiemha l-Qorti:

> "F'din il-kawża kellu jiġi jistħarreġ jekk sidien il-kera sofrewx minn ksur tal-jedd fundamentali taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll."

...

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, l-esponenti teċċepixxi ***fil-meritu*** *illi l-kirjiet ta' qabel l-1995 kienu u għadhom protetti u li l-esponenti ma għandhiex post ieħor fejn tmur tgħix, u hija persuna fqira u l-iżgumbrament ser joħolqilha piż sproporzjonat. Illi l-post mhuwiex liberu u battal iżda ġie akkwistat mis-sidien preżenti soġġett għall-kundizzjoni li kienu jafu biha u ffirmaw għaliha* "hekk kif mikri lil terzi"*.* Pacta sunt servanda.

Għalhekk, filwaqt li l-esponenti tirrespinġi t-talbiet tal-konjuġi Bezzina avvanzati f'din l-istanza bħala huma inġustifikati fil-fatt u fid-dritt, tissottometti bir-rispett illi dawn għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ."

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

II. KONSIDERAZZJONIJIET

*Illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qedin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond mikri lill-istess intimata b'kirja qabel l-1995 ossia tal-appartament 1, li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti numru 45, "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann, proprjeta tar-rikorrenti u dan in segwitu għal sentenza minnhom ottenuta tas-27 ta' Jannar 2021 (Dok. C – fol 12 et seq) mgħotija mill-Qorti Kostituzzjonali li kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġeneral u Madelaine Bezzina** (79/2017JZM) permezz ta' liema ġie dikjarat illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa u toqgħod fil-fond in meritu.*

L-intimata laqgħet għal dawn it-talbiet billi sostniet illi r-rikors promutur huwa null minħabba kontradizzjoni radikali bejn il-premessi u t-talbiet, issollevat eċċezzjoni ta' indoli kostituzzjonali u talbet li għandu jkun hemm referenza kostituzzjonali dwar id-dritt tagħha tal-'legal security of tenure' *u fil-meritu qalet li t-talbiet attriċi huma nfondati billi t-titolu ta' kera tagħha kien u għadu protett essendo titolu ta' kera qabel l-1995. Qalet ukoll li hi m'għandiex fejn tmur u jekk tiġi milqugħa t-talba attriċi hi se ssoffri piż sproporzjonat.*

Illi mill-provi ħareġ li permezz ta' kuntatt ta' bejgħ tas-26 ta' Frar 1990, fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa (Dok. A – fol 5 et seq), ir-rikorrenti akkwistaw mingħand Giuseppe Debono l-appartament internament markat bin-numru 2 sovrappost għal erba' garages, formanti parti minn korp ta' bini li jikkonsisti f'sitt garages u ħanut fil-pjan terran u żewġ appartamenti fl-ewwel sular (first floor) mingħajr numru uffiċjali fi Triq il-Fuxa, San Ġwann, ġebel u saqaf, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu

*kollha nkluża l-*washroom *ta' fuq il-bejt u l-arja sovrastanti l-istess appartament, konfinanti mil-lvant mat-triq u mit-tramuntana u nofsinhar ma' beni tal-venditur, bħala soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' Lm5 u bil-pussess vakanti.*

*Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-2 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dr Marco Burlò (Dok. B – fol 9 et seq), ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw mingħand Catherine Cutajar u oħrajn il-flat internament markat bin-numru 1 jinsab fil-*first floor level*, formanti parti minn blokk li jġib in-numru 45 fi Triq il-Fuxa, San Ġwann, bl-arja libera tiegħu fis-sens li l-bejt li jiġi direttament sovrappost għal flat mibjugħ huwa nkluż fil-bejgħ, bil-komunjoni mal-flat l-ieħor fl-istess blokk, tal-entratura prinċipali, entrata, taraġ u tromba tat-taraġ, pjanijiet,* shafts *u dawk il-partijiet kollha ntiżi għall-użu komuni, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu u mhux revedibbli ta' Lm1 mill-bqija liberu u frank u ħieles minn kwalunkwe drittijiet u/jew servitù reali u/jew personali favur terzi, bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u hekk kif mikri lil terzi.*

L-appartament kien mikri lill-intimata Bezzina, versu l-kera ta' €70 fix-xahar.

Ir-rikorrenti pproċedew b'rikors kostituzzjonali fejn allegaw li kienu qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan mingħajr ma jottjenu ebda kumpens xieraq jew jitħallsu rata ta' kera adegwata bil-kirja favur l-intimata bir-rata €70 fix-xahar u dan fit-12 ta' Ottubru 2017 meta r-rikorrenti intavolaw ir-rikors numru 79/2017JZM fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġeneral u Madelaine Bezzina*** *fejn talbu li l-kirja inkwistjoni tiġi dikjarata li tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dak li jipprovdi il-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża. B'sentenza tas-27 ta' Jannar 2021 (Dok. C – fol 12 et seq), il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet fuq premessi fejn iddikjarat li fir-rigward tat-tielet talba l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa u toqgħod fl-appartament 1, li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti numru 45, "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann.*

Minkejja li l-intimata, wara din is-sentenza, ġiet debitament interpellata sabiex tiżgombra mill-fond (Dok. D – fol 46) hija baqgħet inadempjenti u b'ittra responsiva (Dok. E – fol 47) issottemettiet li ma kienx hemm lok ta' żgumbrament.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Emanuel Bezzina anness mar-rikors promotur (Dok. F – fol 49 et seq) fejn jagħti deskrizzjoni tal-fatti u kif ukoll ix-xhieda tiegħu fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2022 (fol 72A et seq). Il-Bord ra wkoll ix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar Dr. Bryony Balzia Bartolo fl-24 ta' Ġunju 2022

u Dok BB1 esebit mill-istess xhud (fol 76. et seq) li kkonfermat li fis-26 ta' Settembru 2019 l-intimata ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorità tad-Djar (Dok. BBB1 – fol 76 et seq) għal residenza alternattiva iżda peress li għad m'hemmx sentenza ta' żgumbrament l-Awtorità ma tistax tiskatta l-proċess biex tiġi allokata akkomodazzjoni.

IKKUNSIDRA

*Illi f'dan il-każ l-intimata fl-eċċezzjonijiet tagħha qeda tissolleva kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali u talbet (fol 50) li dan il-Bord jagħmel riferenza kostituzzjonali sabiex jiġi determinat u deċiż jekk hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319) u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll dwar il-ħarsien tal-possedimenti fosthom illi l-Istat naqas milli jipproteġi l-*legal security of tenure *li kienet tippossjedi l-esponenti u l-ħarsien tal-Artikolu 34(3) taċ-*Charter of Fundamental Rights of the the European Union*.*

Il-Bord sejjer jindirizza l-ewwel u qabel kollox dan il-punt. Hawnhekk, il-Bord hu tal-fehma li l-parametri ta' lanjanza kostituzzjonali huma dettati mill-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:-

> Jekk f'xi proċeduri f'xi Qorti li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-dispozizzjonijiet tal-imsemmija Artikoli 33 sa 45 (magħdudin) dik il-Qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċiment frivola jew vessatorja; u dik il-Qorti għandha tagħti d-deċiżjoni skont dan is-subartikolu (4) ta' dan l-Artikolu, il-Qorti li quddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont dik id-deċizjoni.

Ir-rikorrenti fin-nota tagħhom jikkontendu li l-Bord ma jistax jirreferi kwistjonijiet kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili stante li l-Bord ma jitqiesx bħala 'Qorti'.

*Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet vs Ignatius Licari nomine (9/2001/1)** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2004 fejn ġie deċiż li l-Bord ta' Arbitraġġ Dwar Artijiet ma jaqax fid-definizzjoni ta'* "qorti" *ai fini tal-Artikoli 46(3) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:-*

> ...din il-Qorti tafferma li il-qrati li l-leġislatur qed jirreferi għalihom fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni (moqri fid-dawl kemm tal-Artikolu 47(1) kif ukoll tad-disposizzjonijiet l-oħra tal-Kostituzzjoni), kif ukoll fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 4 tal-Kap. 319 li ġie meħud testwalment mill-Kostituzzjoni, huma, fil-kamp ċivili, il-Qorti Ċivili, il-Qorti tal-Appell u l-Qorti

> Kostituzzjonali kwantu Qrati Superjuri, u l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) kwantu Qrati Inferjuri; u fil-kamp penali il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) għal dak li huma l-Qrati Inferjuri, u l-Qorti Kriminali u l-Qorti tal-Appell Kriminali għal dak li huma Qrati Superjuri. Il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet la jista' jiġi kkunsidrat bħala Qorti Superjuri u anqas bħala Qorti Inferjuri f'dan is-sens; u għalhekk l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) tal-Kap. 319 ma japplikawx għalih.

Bl-istess mod dan l-insenjament japplika għal każ odjern stante li kemm il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet huma t-tnejn Bordijiet. Għalhekk, ladarba l-Bord Li Jirregola l-Kera ma jitqiesx bħala "qorti" *għall-għanijiet l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, m'għandux is-setgħa li jagħti r-riferenza kostituzzjonali mitluba.*

Għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jiċħad it-talba tal-intimata li ssir riferenza kostituzzjonali u jiċħad l-eċċezzjoni marbuta mal-istess.

Sorvolat dan il-punt, il-Bord se jgħaddi biex jiddetermina l-mertu ta' din il-kawża. Kif ingħad permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qedin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-appartament Nru 1, "Broadway Flats", 45, Triq il-Fuxa, San Ġwann in segwitu għal sentenza minnhom ottenuta mill-Qorti Kostituzzjonali permezz ta' liema ġie dikjarat li l-intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in meritu. L-intimata eċċepiet li r-rikors promutur huwa null minħabba kontradizzjoni bejn il-premessi u t-talbiet u li t-talbiet attriċi huma nfondati billi t-titolu ta' kera tagħha kien u għadu protett ghax huwa kera qabel l-1995.

IKKUNSIDRA

Fl-ewwel lok il-Bord ma jara ebda lok ta' nullità fir-rikors promutur. Il-premessi u t-talbiet huma ċari biżżejjed biex l-intimata kienet taf eżattament u fehmet x'qed jintalab u għaliex tant li ddefendiet ruħha bl-aktar mod ampju kontra t-talbiet attriċi b'mod li ma jistax jingħad taħt ebda ċirkostanza li l-intimata kienet b'xi mod impedita jew preġudikata milli tiddefendi ruħha jew tifhem x'qed jintalab fil-kawża odjerna. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata m'għandiex mis-sewwa u qed tiġi respinta.

Fir-rigward tal-mertu jingħad li r-rikorrenti ottjenew pronunzjament li ddikjara li l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex tibqa' tokkupa l-fond in meritu. Il-Bord jagħraf li d-direzzjoni mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali f'każijiet fejn bħal dak preżenti jkun ġie deċiż li l-inkwilina ma tistax tistrieħ iktar fuq il-liġi għat-tiġdid tal-kirja hija li jista' jiġi ordnat l-

iżgumbrament mill-fond rispettiv u dan għaliex il-pronunzjament fil-fora kostituzzjonali jkun nissel dritt kweżit fis-sid fil-mument li ġie ppronunzjat u dan id-dritt kweżit ma jistax jiġi reż fix-xejn b'emendi sussegwenti li jistgħu isiru fil-Liġi.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tad-19 ta' Ottubru 2005 fl-ismijiet ***Renato J. Costigan vs Malta Drydocks Corporation et (5/04 PS)*** *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 jkunu twieldu minn fatt akkwiżittiv u validu taħt il-liġijiet eżistenti u li jkunu allura ġja jifformaw parti mill-patrimonju tal-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 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'antichità, '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 id-dritt kweżit ikun kompjut, sew jekk ikun l-oriġini ta' fatt li jkun ġara taħt il-liġi preċedenti, u d-dritt skont dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u fl-istess ħin ikun daħal fil-partimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni tal-eżerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi għaliex ir-retroattività hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-għaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot l-okkażjoni tal-eżerċizzju tiegħu taħt il-liġi ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi ġdida; ma għandhiex, skont il-prinċipji elementari tal-ġustizzja u ekwità, 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) fl-appell fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et (41/2017/1 LM)** deċiż fil-25 ta' Mejju 2022 kellha sitwazzjoni simili għal każ mertu ta' din is-sentenza iżda fir-rigward tal-Kap. 158. Il-Qorti 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.

*Illi fis-sentenza **tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tas-7 ta' Lulju, 2021 (Nru 133/2020/1 LM fl-ismijiet Joseph Micallef et vs. David Vella** intqal hekk:*

> 9. L-appellant jispjega li l-ewwel aggravju tiegħu jittratta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord iddikjara li l-azzjoni odjerna hija dik kontemplata fil-proviso tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Dan filwaqt li fir-rikors promotur l-appellati speċifikament indikaw u invokaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. Jissottometti li dan l-aggravju tiegħu jorbot mal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati minnu, inkwantu huwa qed jikkontendi li minkejja l-pronunzjament tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, kemm fil-proċeduri li saru kontrih mis-sidien kif ukoll f'diversi sentenzi oħra tagħha, il-Kap. 69 kien għadu in vigore u l-appellati kienu saħansitra intavolaw l-azzjoni odjerna taħt id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi. Għalhekk l-appellant jikkontendi li huwa konfliġġenti u inġust li filwaqt li huma kienu qegħdin jinvokaw dik il-liġi, ġie dikjarat li "...ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 sabiex ikompli jġedded il-kirja". Għalhekk il-Bord kien mar oltre s-setgħa tiegħu meta ddikjara li l-kawża odjerna kienet saret korrettement mill-appellati, iżda fl-istess ħin iddikjara li l-azzjoni setgħet issir iżda taħt il-provvedimenti tal-proviso għall-artikolu 1525 tal-Kap. 16. L-appellant jinsisti li l-Bord ma setax jagħżel li ma japplikax il-liġi għall-benefiċċju tiegħu, iżda mbagħad japplikaha għall-benefiċċju tal-appellati u saħansitra jiġġustifika l-azzjoni tagħhom kif proposta abbażi ta' provvediment ieħor u differenti tal-liġi, għaliex b'dan kien ser ikun hu li ser isofri diskriminazzjoni u inġustizzja.
>
> Dwar it-tieni aggravju, l-appellant isostni li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kienet stiednet lill-Bord sabiex jinvestiga u jistħarreġ it-titolu tiegħu, iżda dan m'għamlux u saħansitra ddikjara biss mingħajr ma mar oltre li "...l-Prim'Awla ...fissret li proprju l-intimat David Vella huwa l-inkwilin

attwali...”. It-tielet aggravju tal-appellant jirrigwarda t-terminu prefiss mill-Bord li fih huwa għandu jiżgombra mill-fond, liema terminu qed isostni li huwa wieħed qasir wisq.

10. L-appellati filwaqt li jagħmlu riferiment għal dak li jipprovdu għalih l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta, u jiċċitaw ukoll silta mis-sentenza mogħtija fil-31 ta’ Ottubru, 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et, isostnu li ma kienx loġiku li l-appellant minkejja d-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali), ikompli jgawdi l-kirja tal-fond. Jirrilevaw li bis-saħħa ta’ dik is-sentenza r-rilokazzjoni m’għadhiex aktar viġenti u ma kien hemm xejn li seta’ baqa’ jżomm fis-seħħ ir-relazzjoni ġuridika tagħhom miegħu. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellant, l-appellati jissottomettu li l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 ma kienx applikabbli llum, stante li ma kienx għad hemm kirja viġenti ladarba din ġiet itterminata permezz tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) suċitata. B’hekk stante li l-kirja ma kinitx għadha teżisti, l-appellant ma setax jippretendi li huwa jgawdi l-protezzjoni taħt liġi nulla u li kienet ġiet dikjarata mingħajr effett. Dwar l-aħħar aggravju tiegħu, l-appellati jinsistu li t-terminu huwa wieħed perentorju li m’għandux jiġi estiż. Jissottomettu li huma ilhom jistennew sabiex jieħdu pussess ta’ ħwejjiġhom sa mill-1964, meta l-ġenituri tal-appellant daħlu fil-fond u minkejja diversi interpellazzjonijiet, huma baqgħu jirrisjedu hemmhekk.

11. Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-ewwel aggravju tal-appellant. Mill-ewwel jidher ċar li l-appellati sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u dan jidher kemm mill-premessi tar-rikors promotur, kif ukoll mit-talbiet tagħhom lill-Bord. Mir-risposta li intavola l-appellant, jirriżulta li huwa stess għaraf li l-appellati ressqu l-azzjoni tagħhom ai termini ta’ dik il-liġi, għaliex permezz tal-ewwel eċċezzjoni huwa saħansitra qal li l-Bord ma setax jgħaddi sabiex ma japplikax din il-liġi fid-dawl ta’ dak deċiż mill-Qorti Ċivili, Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) għall-benefiċċju tal-intimat, iżda japplikaha għall-benefiċċju tal-appellati.

12. Il-Qorti Ċivili, Prim’Awla, (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha ddeċidiet kif ġej: “1. Tilqa’ l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, li qegħdin jagħtu dritt ta’ lokazzjoni lill-intimat David Vella tal-fond mertu tal-kawża, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, tiddikjara li l-intimat

ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikompli jġedded il-kirja".

13. Il-Bord filwaqt li għaraf li huwa kellu ġurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddeċiedi l-vertenza odjerna għaliex kienet waħda kkontemplata mill-proviso tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16, iżda għaraf ukoll li l-appellati ma kinux sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li għandhom x'jaqsmu mat-tiġdid tal-kirja, filwaqt li għamel riferiment għal dak li ddeċidiet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla kif fuq ċitat, iżda għamel ċar li "Ir-referenza kienet għal dak li fil-Kap 69, għandu x'jaqsam ma' kontinwazzjoni ta' tiġdid ta' kera". Minn hemm il-Bord għadda sabiex iddikjara li l-argument tal-appellant kien wieħed infondat u rrileva s-segwenti konsiderazzjonijiet in sostenn tal-konklużjoni tiegħu:

"...(i) ir-rikorrenti qed jipproċedi b'talba għal żgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii) ir-rikorrenti mhumiex qed jinvokaw xi artikolu mill-Kap 69 sabiex b'xi mod, jitolbu xi tiġdid tal-kirja, anzi addirittura qed jitolbu l-oppost, stante li qed isostnu li l-kirja ġiet terminata *ex lege* ai termini tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea u (iii) ir-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża stante li fis-sentenzi sallum mogħtija f'sede Kostituzzjonali, qed jaddottaw sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat, ġialadarba mhumiex huma nfushom jgħaddu biex jordnaw l-iżgumbrament bħala rimedju."

14. Għalhekk huwa ċar li l-Bord bl-ebda mod ma kien qed jagħraf li l-kawża odjerna kienet qiegħda tiġi msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda korrettement għaraf li kienet saret konsegwenza ta' dak li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat fis-sentenza tagħha. L-appellant għalhekk hawnhekk m'għandux raġun jargumenta li "...r-rikorrenti ppronponew u ressqu l-azzjoni odjerna taħt id-dispożizzjonijiet ta' dik il-Liġi", u b'hekk ma jista' jirriżulta l-ebda konflitt jew inġustizzja kif allegat minnu fejn jargumenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jistgħux jiġu applikati favur l-appellati, filwaqt li huwa ma jistax jieħu vantaġġ minnhom ukoll. Dan jgħodd ukoll għas-sottomissjonijiet li l-appellant jagħmel fl-aħħar paragrafu tiegħu fejn jittratta t-tieni aggravju.

15. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellant, fejn dan qed isostni li fuq stedina tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), il-Bord kien tenut jinvestiga t-titolu tiegħu, din il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll il-Bord għaraf tajjeb li dan ma kienx hemm bżonn li jsir, għaliex il-pern tal-vertenza kollha

kienet proprju l-fatt li l-appellant kien qed jistrieħ fuq il-protezzjoni li kienu jagħtuh id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex ikompli jġedded il-kirja tiegħu, u hawn il-Qorti żżid tgħid indipendentement mill-kwistjoni ta' kif huwa kien akkwista t-titolu tiegħu ta' lokazzjoni. Fl-aħħar konsiderazzjoni tiegħu fejn jittratta r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-appellant, jagħti fis-suċċint il-pożizzjoni korretta li kellha tiġi meqjusa fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li wara kollox m'għamlet l-ebda stedina, iżda ippronunzjat biss ruħha fuq dak li tirrikjedi l-liġi fejn jirriżultaw kwistjonijiet ta' titolu:

"In fatti, jerġa' jiġi ribadit li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iddeċidiet li l-fatt li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa, iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anke llikwidat ammont bħala kumpens għal danni sofferti" (enfażi ta' din il-Qorti).

16. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tal-appellant, fejn qed isostni li t-terminu prefiss mill-Bord sabiex huwa jiżgombra mill-fond, din il-Qorti tikkonsidra li terminu ta' tletin jum seta' jitqies bħala wieħed qasir li kieku l-appellant mingħajr l-ebda ħjiel ta' dak li kellhom f'moħħhom l-appellati, sab ruħu ħabta u sabta rinfaċċjat b'dan it-terminu. Imma l-Qorti tqis li l-appellati kienu ressqu t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tiegħu quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, hekk kif intavolaw il-proċeduri kostituzzjonali fil-konfront tiegħu fis-sena 2018, u fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti tal-qrati kostituzzjonali, huwa kien jaf sew li wisq probabbli dawk il-proċeduri kienu ser iwasslu eventwalment għal pożizzjoni prekarja tiegħu bħala inkwilin tal-fond. B'hekk huwa ma setax ġie sorpriż bis-sentenza appellata u kien tenut jagħmel l-arranġamenti minnufih sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva. Għal din ir-raġuni, il-Qorti ma ssibx li għandha ttawwal it-terminu prefiss mill-Bord.

L-istess prinċipji fuq enunċjati japplikaw għal każ odjern. Il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali fil-każ preżenti kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn iddikjarat li l-intimata Bezzina ma setgħetx aktar tistrieħ fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond de quo, dan ifisser proprju li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja, sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni bħala inkwilina. Jekk il-Bord jiddeċiedi mod ieħor, ikun dan l-istess Bord 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-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea b'effett tas-sentenza fuq*

imsemmija mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta' Jannar 2021 u r-rikorrenti qedin jipproċedu bl-istanti stante li fis-sentenzi mogħtija f'sede Kostituzzjonali, giet adottata sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc *quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat.*

Il-Bord jaqbel mas-sottomissjoni tal-atturi illi ta' xejn l-intimata ssostni li hija għadha tgawdi kirja protetta għaliex bis-sentenza kostituzzjonali ġa ġie determinat li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond de quo *u għalhekk l-intimata ma tistax tibqa' tużufruwixxi mill-protezzjoni pprovduta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-pronunzjament tal-Qorti huwa* res judicata. *Il-Bord iżid li l-intimata hija ben konsapevoli li l-protezzjoni tagħha ġiet terminata bis-sentenza sudetta u li hija m'għandiex dritt tibqa' tokkupa l-fond in meritu tant li kif jidher mill-applikazzjoni sottomessa lill-Awtorità tad-Djar (Dok BB1 - fol 76 et seq) l-intimata talbet li tiġi mogħtija akkomodazzjoni soċjali u bħala raġuni għat-talba tagħha indikat hekk:* "**Għax il-Qorti qatatha li s-sid jerġa' jieħu il-post lura**". *Għalhekk il-Bord qiegħed jiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-intimata fejn qed tikkontendi li hija tgawdi minn kirja protetta.*

Kwantu għat-tieni parti tat-tielet eċċezzjoni tal-intimata fejn qed tgħid li l-iżgumbrament ser joħolqilha piż sproporzjonat u li l-atturi kienu jafu x'qed jixtru meta xtraw il-fond in meritu bħala 'hekk kif mikri lil terzi' *u* pacta sunt servanda *il-Bord jirrileva li dan kollu ġa ġie trattat u deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha u jagħmel tiegħu dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali partikolarment para 39. tal-istess sentenza. Għalhekk anke din il-parti tal-eċċezzjoni tal-intimata qeda tiġi miċħuda.*

B'hekk il-Bord sejjer jilqa' t-talbiet attriċi. Madankollu in vista tal-fatt illi fuq naħa waħda l-intimata hija ta' età avvanzata u hemm proċess li għad irid jitkompla mal-Awtorità tad-Djar sabiex hija tiġi allokata akkomodazzjoni u minn naħa l-oħra l-fatt li r-rikorrenti kellhom jgħaddi minn diversi proċeduri ġudizzjarji sakemm waslu s'hawn u tenut kont ukoll li l-intimata kienet konsapevoli mill-pożizzjoni prekarja tagħha tant li ssottomettiet l-applikazzjoni tagħha għall-akkomodazzjoni soċjali fis-26 ta' ta' Settembru 2019 (fol 80) il-Bord sejjer jimponi terminu perentorju ta' sittin (60) ġurnata fuq l-intimata biex tivvaka mill-fond."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-17 ta' Novembru, 2022 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. Tvarja s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqat it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-atturi, fosthom l-ordni ta' żgumbrament mill-fond numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru ħamsa u erbgħin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Ġwann;

II. Tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex l-atturi jirregolaw ruħhom dwar il-mod kif iridu jipproċedu.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-atturi minn issa għas-subizzjoni."

L-appellanta tirrileva li s-sid ma jistax jipproċedi bl-iżgumbrament tal-inkwilin qabel ma jsegwi l-proċedura li jipprovdi għaliha l-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021.

7. L-appellati jsostnu li l-appell odjern għandha jiġi miċħud fl-intier tiegħu, filwaqt li l-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanta.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet ppreżentati mill-appellati.

9. L-appellanta tissottometti li ma jistax jingħad li l-appellati ma kienux ġew raġonevolment kumpensati għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom permezz tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et *vs.* Avukat Ġenerali u Madeline Bezzina**. Issostni li l-Qorti ma naqsitx is-somma likwidata meta kkunsidrat il-possibilità tar-ripreża tal-

fond, u tinsisti li saħansitra ħolqot bilanċ bejn il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellati u l-kumpens adegwat li huma kellhom jirċievu. Tirrileva, u dan bla preġudizzju għall-argumenti appena magħmulin, li dik il-Qorti ċaħdet ukoll it-talba għall-iżgumbrament. L-appellanta tgħid ukoll li permezz tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, u partikolarment tal-artikolu 4A tiegħu, il-liġi qed tipprovdi rimedju effettiv għall-ksur li jseħħ fil-futur fil-konfront tal-appellati. Tikkontendi li din il-liġi li daħlet fis-seħħ qabel id-data tas-sentenza appellata, taf iġġib fix-xejn sentenzi tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u tal-Qorti Kostituzzjonali.

10. L-appellati jilqgħu billi qabel xejn jissottomettu li huma qatt ma ġew notifikati bl-atti tal-appell odjern, iżda huma kienu qegħdin jippreżentaw it-tweġiba tagħhom u jagħtu ruħhom b'notifikati bir-rikors b'effett mid-data tal-preżentata tiegħu, sabiex b'hekk il-proċess tal-ġustizzja jiġi aġevolat. Filwaqt li jagħmlu riferiment għan-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom li huma kienu ppreżentaw quddiem il-Bord, jissottomettu mingħajr preġudizzju li l-appellanta ma ndikatx fir-rikors tagħha xi nuqqas fis-sentenza appellata, u fl-ebda ħin ma tissuġġerixxi li l-Bord kien għamel xi konsiderazzjoni allegatament żbaljata jew mhux sostanzjata. Jgħidu li l-appellanta qatt ma eċċepiet li kellhom jiġu eżegwiti l-proċeduri stabbiliti permezz tal-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u dan fejn mhux permess mil-liġi tal-proċedura li f'dan l-istadju tal-appell jitressaq aggravju dwar punt li ma kienx ġie ssollevat fit-tweġiba quddiem il-Bord. L-appellati, u dan ukoll mingħajr preġudizzju għal dak li diġà ngħad, jikkontendu li l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jiġu applikati hawnhekk. Huma jiċċitaw dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta'

Ottubru, 2020, u jissottomettu li ġaladarba hemm pronunzjament li l-intimata ma tistax tibqa' tipprevalixxi ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija ma tistax tippretendi li tbiddel *res judicata,* u b'hekk tgawdi taħt liġi li ser titfa' piż sproporzjonat u tipperpetwa l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Jissottomettu li s-sentenzi tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u tal-Qorti Kostituzzjonali li sar riferiment għalihom mill-Bord, pjuttost jikkontradixxu l-argument tal-appellanta. Jgħidu li s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali kienet ċara, u jekk din ma tiġix eżegwita, mhux biss tkun qiegħda tinkiser l-ordni tal-Qorti, iżda wkoll ikompli l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. L-appellati jirrilevaw li l-appellanta kienet fil-frattemp ippreżentat applikazzjoni lill-Awtorità tad-Djar sabiex tingħata akkomodazzjoni soċjali fejn iddikjarat li r-raġuni għaliex hija kienet qiegħda tippreżenta tali applikazzjoni kienet *"[g]ħax il-qorti, qattatha, li is-sid jerġa' jieħu l-post lura".* Jgħidu li dan jista' biss ifisser li hija kienet fehmet li kellha tiżgombra mill-fond, u għalhekk l-oppożizzjoni tagħha għat-talbiet tagħhom ma kinitx waħda raġonevoli. L-appellati jirrilevaw ukoll li skont ix-xhud Bryony Balzia Bartolo, rappreżentanta tal-Awtorità tad-Djar, din ma setgħetx toffri lill-appellanta akkomodazzjoni soċjali sakemm jiġu fi tmiemhom dawn il-proċeduri, u għalhekk l-imsemmija appellanta stess kienet qiegħda tostakola l-eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, u anki l-proċess sabiex tingħata akkomodazzjoni alternattiva. Jikkontendu li s-sentenza appellata mxiet mal-ġurisprudenza riċenti tal-Qrati tagħna, u ngħatat raġuni għal kull deliberazzjoni. Għalhekk l-appell odjern kellu jiġi miċħud.

11. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija tajba u ssegwi l-insenjament li fejn hemm dikjarat minn qorti b'ġurisdizzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, li l-inkwilin ma jistax ikompli jistrieħ fuq id-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa’ jokkupa l-fond mikri lilu, dan ma jistax jinvoka d-dispożizzjonijiet tal-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 sabiex jevita l-iżgumbrament.

12. Dan filwaqt li tirrileva li l-appellanta kellha kull opportunità li tqajjem bħala eċċezzjoni formali quddiem il-Bord il-kwistjoni li qiegħda tressaq quddiem din il-Qorti, iżda għal xi raġuni hija naqset milli tagħmel dan. Għalhekk, ma tistax illum tippretendi li din il-Qorti tal-Appell tittratta kwistjoni li ma ġiet qatt ikkunsidrata mill-qorti tal-ewwel istanza, f’dan il-każ il-Bord, għaliex b’hekk il-Qorti tkun qiegħda ċċaħħad lill-parti l-oħra mid-dritt tagħha tad-doppju eżami possibbilment b’konsegwenzi ulterjuri ta’ preġudizzju.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanta.

Tordna l-komunika ta’ din is-sentenza lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D. — **Rosemarie Calleja**
Imħallef — **Deputat Reġistratur**