MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta’ April, 2024

Appell Inferjuri Numru 127/2021 LM

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I. nru. 816157(M))
(‘l-appellata’)

vs.

Carmela Spiteri (K.I. nru. 579749(M))
(‘l-appellanta’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Carmela Spiteri (K.I. nru. 579749(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanta’], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta’ Marzu, 2023, [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 **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I. nru. 816157(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kif ġej:

> *"...filwaqt li jiddikjara li l-kirja* de quo *bħala xolta u terminata, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond numru 117/119, Triq il-Kappuċċini, Kalkara.*
>
> *In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellanta tal-fond bin-numru uffiċjali 117/119 f'Triq il-Kappuċċini, Kalkara, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellata. B'sentenza tad-29 ta' April, 2021 fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto (K.I. nru. 816157(M))** ***vs.*** **Avukat tal-Istat u Carmela Spitieri**, Rik. nru. 51/20 GM, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali) laqgħet it-talbiet tal-appellata u ddikjarat li fil-konfront tagħha bil-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet l-oħra viġenti, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-appellanta sabiex b'hekk l-appellata sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Dik il-Qorti b'hekk iddikjarat ukoll li l-appellanta ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq l-imsemmija disposizzjonijiet sabiex tkompli fil-kirja tal-fond.

Mertu

3. L-appellata għalhekk għaddiet sabiex istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fid-19 ta' Mejju, 2021, fejn talbet lill-imsemmi Bord sabiex:

"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Carmela Spiteri (K.I. 579749M) ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, proprjetà tar-rikorrenti stante illi l-kirja talvolta veljanti bejn il-kontendenti ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi ai termini tas-sentenza 51/20GM fl-ismijiet Maria Conċetta sive Connie Caruana Gatt (K.I. 816157M) vs Avukat tal-Istat u Carmela Spiteri (K.I. 579749M) li ġiet deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar id-29 ta' April 2021 stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.

II. Jikkundanna lill-intimata Carmela Spiteri (K.I. 579749M) tiżgombra mill-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ta' danni kontra l-intimata Spiteri."

4. L-appellanta ppreżentat nota quddiem il-Bord fis-7 ta' Lulju, 2021, fejn fissret id-difiża tagħha għat-talbiet tal-appellata, iżda l-Bord ma laqax it-talba tagħha waqt l-udjenza tat-13 ta' Lulju, 2021 u ddeċieda t-talbiet tal-appellata fil-konfront tagħha permezz tas-sentenza tiegħu ta' dakinhar stess. L-

appellanta appellat minn dik is-sentenza quddiem din il-Qorti, li permezz tas-sentenza tagħha tal-20 ta' April, 2022 laqgħet l-appell tagħha, u ordnat sabiex l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord fejn dan kellu jikkunsidra l-eċċezzjonijiet tagħha qabel ma jgħaddi għad-deċiżjoni tiegħu fil-mertu. L-appellanta ppreżentat l-eċċezzjonijiet tagħha fit-13 ta' Lulju, 2022, fejn eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrenti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u spjegat ir-raġunijiet tagħha għal dan.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond 117/119 fi Triq il-Kapiċċini, Kalkara in segwitu għal sentenza kostituzzjonali ottenuta minnha fl-ismijiet ***Maria Conċetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et*** *(Rik Nru 51/20GM) liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2021 (Dok. B – fol 77 sa 96), fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.*

Il-Bord jinnota li fis-sentenza ċitata l-Qorti qalet ukoll illi minkejja li kienet qed tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'għandhiex rimedju, iżda jfisser biss li trid tfittex rimedju quddiem dan il-Bord, stante li huwa dan il-Bord li għandu l-kompetenza iqis kwisjtonijiet ta' żgumbrament.

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

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

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata u d-dokumenti annessi miegħu (fol 21 sa 46 tal-atti rinvijati) fejn tgħid li l-fond kien oriġinarjament inkera mill-ġenituri tagħha, hija baqgħet dejjem tħallas il-kera u saru anke miljoramenti fil-fond. Mal-mewt ta' ommha f'Novembru 2009, il-kera inqalbet fuqha bil-kunsens tas-sid Henry Caruana Gatto u baqgħet tħallas il-kera regolarment. Tgħid li hija sid ta' żewġ fondi residenzjali ossia 151, Carmel Street, Fgura u 17, Triq is-Santwarju, Żabbar, li iżda huma mikrija lil terzi b'kirjiet antiki u protetti.

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

IKKUNSIDRA

Fir-rigward tal-ewwel talba attriċi jirriżulta mill-atti li r-rikorrenti ottjeniet pronunzjament mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) mhux appellat fejn ġie dikjarat li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u

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

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

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

> 4A. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.
>
> (2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena 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.

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

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

> Il-Qorti tirrileva li, kif qal tajjeb il-Bord, ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet ġiet kristallizzata bis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, meta din iddeċidiet li l-jeddijiet fundamentali tal-appellati ġew miksura bir-rilokazzjoni indefinita li l-appellanti ilhom igawdu għal diversi snin b'kera irriżorja li hija ferm anqas minn dak li l-appellati kienu jirċievu li kieku l-fond tagħhom inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Mill-mument li ġie dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-liġi li taħtha l-appellanti kienu qegħdin jingħataw protezzjoni huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew reżi nulli u mingħajr effett f'din ir-relazzjoni lokatizja, u għalhekk ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ġiet fi tmiemha minn hemm 'il quddiem. Dan ifisser ukoll li l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti wara li ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-liġi in kwistjoni jilledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien, hija bi ksur tal-liġi u in vista tal-inkompatibbilità mal-jeddijiet fundamentali tal-individwu mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni Ewropea, tali kirja hi nulla u mingħajr effett.
>
> …
>
> L-appellant jikkontendi li huma l-jeddijiet fundamentali tiegħu li ser jiġu miksura, u dan għaliex huwa ser jisfa żgumbrat mill-fond. Jgħid li l-emendi li ġew ippromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, daħlu fis-seħħ qabel ma l-Bord ta d-deċiżjoni tiegħu, u għalhekk il-Bord kellu jqis x'jeddijiet igawdi l-appellant bis-saħħa tal-emendi l-ġodda li saru għall-Kap. 69, senjatament billi jsirlu t-test tal-mezzi sabiex jiġi stabbilit jekk dan għandux ikompli fil-kirja tal-fond, u sabiex jiġi stabbilit b'liema mod għandha togħla l-kera tal-fond.
>
> …

> Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, ma japplikawx għas-sitwazzjoni odjerna, u dan għaliex is-sentenza li kkristallizzat il-pożizzjoni ġuridika bejn il-partijiet ingħatat fis-6 ta' Ottubru, 2020, u ċjoé ferm qabel ma l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ. Din il-Qorti tqis li l-appellant ma jistax jippretendi li huwa jiġi regolat minn liġi li daħlet fis-seħħ ferm wara li nbdew il-proċeduri odjerni bejn il-partijiet, għaliex li kieku jiġri dan, il-jedd kweżit li akkwistaw l-appellati bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali jinġieb fix-xejn. Kif jargumentaw tajjeb l-appellati, l-Att XXIV tal-2021 ma jistax jirravviva kirja li ġiet itterminata bejn il-partijiet, u f'każ li jiġri dan ikun qiegħed jinkiser il-jedd fundamentali tal-appellati għal smigħ xieraq, li jinkludi d-dritt li sentenza finali tal-Qorti Kostituzzjonali tiġi rispettata. Irid jingħad ukoll li l-liġi applikabbli f'dan il-każ hija dik li kienet in vigore meta nbdew il-proċeduri odjerni bejn il-partijiet.
>
> …
>
> L-appellant jgħid li s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali hija rilevanti għas-sitwazzjoni qabel iddaħħlu l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, u wara l-introduzzjoni tal-imsemmija emendi, is-sidien għandhom rimedju li joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u għalhekk m'għadx hemm il-ħtieġa tal-iżgumbrament tiegħu mill-fond.
>
> Il-Qorti tifhem li l-appellant sab ruħhu f'sitwazzjoni diffiċli ħafna anki minħabba ċ-ċirkostanzi personali tiegħu. Imma l-Qorti tirrileva li l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, m'għandhom l-ebda applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, għaliex il-proċeduri quddiem il-Bord inbdew mir-rikorrenti ferm qabel ma saru l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Meta ddaħħlu dawn l-emendi fis-seħħ, il-kirja viġenti bejn il-partijiet kienet diġà ġiet iddikjarata leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, u għalhekk l-appellant ma jistax jinvoka l-liġi kif inbidlet sabiex jargumenta li s-sidien għandhom rimedju li ma kienx disponibbli għalihom meta ngħatat is-sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

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

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

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

> "(3) Id-delimitazzjoni tan-normi l-ġodda introdotti ġiet bosta drabi operata billi wieħed jirrikorri għal dak magħruf bħala d-dritt kweżit li jfisser li n-normi l-ġodda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li 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 RRB Rik Nru: 36/2019 NB 22 ntqal dan:-
>
> "Che è principio, che la legge esercita il suo impero colla promulgazione, che si confonde nel concetto giuridico colla sua pubblicazione o dal giorno in cui se ne fosse dato avviso, ed è inerente alle indole ed alla natura della legge che la stessa non disponga che per l'avvenire senza estendere il suo impero ai fatti gia compiuti e consumati. "'Leges et constitutiones certum est futuris dare formem negotiis et non ad facta praeterita revocari' (Leg. 7 Cod. de Legibus). La legge di regola, quindi, non ha effetto retroattivo ed è di diritto volgare il broccardo che 'lex non habet oculos retro'.
>
> "Che quantunqe sia in facolta del legislatore espressamente dichiara, che la legge debba comprendere nel suo impero anche gli atti, che non fossero ancora compiuti, tuttavia i diritti quesiti sono sempre di giustizia dalla legge rispettati. 'Nisi nominatim' scriveva l'antichità, 'et de praeterito tempore et ad hoc pendentibus negotiis cautum sit' (Cod. De legibus)";
>
> 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) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et** (41/2017/1 LM) deċiża fil-25 ta' Mejju 2022 qalet illi:-*

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

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

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

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-13 ta' April, 2023 fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata, filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-appellata. Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) il-Bord naqas milli jagħmel apprezzament sħiħ taċ-ċirkostanzi kollha; (b) il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma tefgħet l-ebda ħtija fuqha u qagħdet attenta sabiex tipproteġi d-drittijiet tal-inkwilin, iżda l-Bord ikkalpesta dawk id-drittijiet; (ċ) il-Bord interpreta s-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) b'mod li jmur oltre dak li ntqal; (d) il-Bord naqas milli jikkunsidra li jekk il-kirja mhijex iktar regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tista' tkun issa regolata b'dawk tal-Kodiċi Ċivili

7. L-appellata wieġbet fit-18 ta' April, 2023, fejn iddikjarat li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita konferma mill-Qorti għar-raġunijiet li hija tfisser fit-tweġiba tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

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.

9. *L-ewwel aggravju* tal-appellanta huwa li meta l-Bord iddeċieda dwar l-iżgumbrament tagħha, huwa naqas milli jagħmel apprezzament sħiħ taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ odjern. Tissottometti li hija dejjem ottemporat ruħha mal-liġi u ma' dak mitlub mingħandha mis-sidien, iżda xorta waħda ġiet ordnata

sabiex titlaq mill-fond, u dan mingħajr m'għandha residenza alternattiva vakanti. Tikkontendi li dan huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u d-deċiżjoni tal-Bord kienet tfisser biss li l-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz tad-diversi sentenzi tagħha, qiegħda effettivament ixxeqleb il-miżien lejn in-naħa l-oħra. L-appellanta tkompli tissottometti li b'hekk fejn dik il-Qorti ssib li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid, dan tal-aħħar kien qiegħed jingħata d-dritt kweżit li jitlob għall-iżgumbrament tal-inkwilin sabiex b'hekk id-drittijiet tiegħu ma jkomplux jinkisru, u dan minkejja d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021. Tgħid li dan kollu ser iwassal għal żbilanċ eċċessiv bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u anki għal kriżi serja fl-akkomodazzjoni soċjali minħabba l-kera eċċessiva fis-suq illum, fejn l-inkwilin ma kellu l-ebda ħtija. Hija tispjega kif l-appellata ma tistax tressaq l-argument li hija qiegħda fl-impossibilità li tieħu lura l-fond, anki għaliex illum l-Att XXIV tal-2021 ħassar l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Tispjega li l-argument tal-appellata li l-Att XXIV tal-2021 mhuwiex applikabbli għall-każ odjern, ma jistax ireġi għaliex il-kawża odjerna saret ġurnata biss wara t-tielet qari tal-abbozz fil-Parlament, li sussegwentement ġie ppubblikat fit-28 ta' Mejju, 2021. L-appellanta tirrileva li fl-ebda ħin l-appellanta ma kienet kellmitha dwar żieda fil-kera, u minflok intavolat il-proċeduri odjerni. L-appellanta tissottometti li l-appellata hawnhekk targumenta li hija ma kellha l-ebda għażla għaliex ma kienux għadhom daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, li permezz tagħhom setgħet titressaq talba għall-awment fil-kera, iżda minn dan kollu appena rrilevat, jirriżulta li dawn il-proċeduri saru malajr qabel ma daħlu fis-seħħ l-imsemmija emendi leġislattivi. In sostenn tal-argument tagħha kontra l-iżgumbrament tagħha, l-appellanta hawnhekk tagħmel riferiment għal dal li ġie

deċiż mill-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Margaret Caruana et *vs.* Mary Bonello et**, Rik. nru. 717/21NB, fejn ingħata awment fil-kera. L-appellanta ssostni li għalkemm huwa minnu li hija kienet wirtet żewġ proprjetajiet, dawn huma mikrijin lil terzi b'kirjiet antiki u protetti, u hija ma ħassitx li kellha tgħaddi lill-imsemmija terzi mill-istess proċeduri li qiegħda tgħaddi minnhom hi b'sofferenza. Wara kollox, sabiex is-sid jieħu lura l-fond mingħand l-inkwilin, il-liġi llum titlob li dan jista' jsir biss jekk tal-aħħar ma jissodisfax it-test tal-mezzi, u kif taf din il-Qorti mhux daqstant faċli li dan jirriżulta fil-konfront ta' pensjonant. L-appellanta tistaqsi x'kien ser jiġri minnha jekk ikollha titlaq mill-fond. Tissottometti li kif jirriżulta mill-*affidavit* tagħha, il-proċeduri kienu ħallew effett negattiv ferm fuq saħħitha u fuq l-istat mentali tagħha, ġaladarba hija pensjonanta u tiddependi biss fuq pensjoni. Hija tgħid li bla dubju l-leġislatur ma riedx li persuni anzjani jispiċċaw jitkeċċew mir-residenza tagħhom.

10. ***It-tieni aggravju*** tal-appellanta huwa li s-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma tefgħet l-ebda ħtija fuqha, u ħarset id-drittijiet tagħha skont il-liġi, iżda l-Bord minflok kkalpesta l-imsemmija drittijiet u ordna l-iżgumbrament tagħha. Tgħid li fis-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) hija ma nstabitx responsabbli għal xi dannu li setgħet sofriet l-appellata, u dan għaliex huwa l-Gvern li għandu jwieġeb għal dan, għaliex huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet viġenti. Tistaqsi għalhekk kif jista' jingħad li huwa ġust li hija tiġi ordnata li tiżgombra mill-fond jekk bis-sentenza appellata kienet ser tkun hija li tirrispondi għall-inkostituzzjonalità ta' dik il-liġi li kienet saret mill-Istat. Tgħid li jekk l-għan huwa li jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, kif kien ser isir dan meta l-inkwilin kien ser jintefa' 'l

barra mingħajr m'għandu saqaf fuq rasu. Hija hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati tagħna, fejn ġie ddikajrat li ma kellu qatt ikun iċ-ċittadin li jwieġeb għan-nuqqasijiet tal-Istat.

11. *It-tielet aggravju* tal-appellanta huwa li l-Bord interpreta s-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) diversament minn dak li tassew ingħad. Tissottometti li dik il-Qorti ma kinitx iddikjarat li l-liġi in kwistjoni ma kellhiex topera favur tagħha. L-appellanta tirrileva li l-appellata ma kinitx talbet lill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tiddikjara li l-hija ma setgħetx tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u saħansitra ma ġiex iddikjarat dan fis-sentenza ta' dik il-Qorti. Għalhekk l-appellata ma setgħetx tinterpreta dik is-sentenza oltre l-parametri tat-talbiet tagħha. Sabiex issaħħaħ l-argument tagħha, l-appellanta hawnhekk tagħmel riferiment għall-artikolu 219 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. *Ir-raba' aggravju* tal-appellanta jgħid li l-Bord naqas milli jikkunsidra li fin-nuqqas tal-applikabbilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li l-kirja setgħet tkun issa regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 16. In sostenn tal-argument tagħha, l-appellanta tagħmel riferiment għal dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu tal-15 ta' Lulju, 2022 fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli *vs.* Patrick Smith u Victoria Smith**. Tikkontendi li għalhekk l-appellata kellha l-obbligu li tagħti l-*congedo* lill-appellanta qabel ma tintavola l-proċeduri odjerni.

13. Min-naħa tagħha l-appellata tissottometti li l-kawża odjerna saret wara li ngħatat is-sentenza mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) f'data qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021, u hija tgħaddi sabiex tispjega dak li ġie

deċiż f'każ simili mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat, u Diana Ganado**, rik. nru. 53/2019/MH. Hawnhekk l-appellanta tiċċita estensivament dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Marzu, 2023, li ddeċidiet kawża ta' ritrattazzjoni fl-ismijiet **Ann sive Felicity Wismayer *vs.* Patricia Engerer**, Rik. nru. 77/2022MCH. Tirrileva li l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tmur saħansitra oltre l-prinċipji stabbiliti f'dik is-sentenza, u tagħmel riferiment in sostenn ta' dan għad-deċiżjoni **Maurice *v.* France**, App. Nru. 11810/03.

14. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Wara li l-Bord ikkunsidra dak li ddeċidiet il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iddikjara korrettement li fil-fehma tiegħu s-sentenza ta' dik il-Qorti ħolqot dritt kweżit fl-appellata hekk kif saret *res judicata,* u għalhekk l-appellanta ma setgħetx tkompli tistrieħ fuq id-dritt tagħha kif mogħti lilha *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Bord spjega li skont l-imsemmija sentenza, dan id-dritt tal-appellanta ġie dikjarat leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-appellata, u bħala konsegwenza ma kellu l-ebda effett legali. Aċċetta li huwa minnu li f'dik is-sentenza ma ġiex iddikjarat li l-appellanta ma kellha l-ebda dritt li tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, iżda qal li dan ma kienx ifisser li hija setgħet tkompli tibbenefika mill-protezzjoni, għaliex dan kien iwassal sabiex id-dikjarazzjoni ta' ksur tkun waħda ineffettiva. Il-Bord ġustament kompla qal li l-effett ta' dik is-sentenza huwa li t-titolu ta' kirja llum m'għandu l-ebda effett, u saħansitra mhux wieħed validu fil-liġi. Il-Bord b'riferiment għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li ġie fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju, 2021, għamel osservazzjoni ferm rilevanti meta rrileva li s-

sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ngħatat qabel il-promulgazzjoni ta' dak l-artikolu tal-liġi. Il-Bord għamel riferiment għal dak li kienet qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**, App. Inf. Nru. 192/2020, u ddikjara li huwa kien jikkondividi l-ħsibijiet hemmhekk espressi. Il-Bord kien korrett meta rrileva li permezz tas-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ġiet ikkristallizzata s-sitwazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, fejn id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew reżi nulli u mingħajr effett fir-rigward tar-relazzjoni lokatizja ta' bejn il-partijiet. Qal li l-interpretazzjoni diversa tal-fatti u tal-liġi, kienet twassal sabiex huwa ma jkunx ta effett lis-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Għal dak li jirrigwarda d-dritt kweżit, il-Bord iċċita fit-tul dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Renato J. Costigan *vs.* Malta Drydocks Corporation et**, App. Inf. Nru. 5/04PS, u anki fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Maġġur John sive Vanni Ganado et**, App. Inf. Nru. 41/2017LM, deċiża fil-25 ta' Mejju, 2022. Osserva li dak li ntqal hemm huwa applikabbli għall-każ odjern, u laqa' t-talbiet tal-appellata.

12. Il-Qorti tikkondividi dawn il-ħsibijiet u tagħmilhom tagħha. Filwaqt li ssib li l-appellanta tressaq diversi argumenti li huma iktar rilevanti fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali bħal dawk li ddeċidiet il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), il-Qorti tgħid li huwa minnu li fl-aħħar mill-aħħar l-appellanta qiegħda tbati l-konsegwenzi ta' liġi leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-appellata li saret mill-Istat. Iżda huwa minnu wkoll l-fatt li sal-pronunzjament tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), kienet l-appellata li kienet qiegħda tbati waħedha l-konsegwenzi ta' dik il-liġi. Il-Qorti tosserva li l-Bord għaraf li s-sitwazzjoni li llum

tinsab fiha l-appellanta mhijiex waħda feliċi jew faċli, partikolarment għaliex hija għexet fil-fond ħajjitha kollha. Kien għalhekk li akkordalha terminu twil sabiex tiżgombra mill-fond. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li m'hemm xejn li jassigura li waħda miż-żewġ proprjetajiet li tagħhom l-appellanta hija s-sid, ser tkun vakanti u tajba għaliha biex tgħix fiha fiż-żmien mogħti mill-Bord għall-iżgumbrament mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u saħansitra tagħraf ukoll li lanqas m'huwa ċert li permezz tal-proċedura appożita hija ser takkwista l-pussess ta' dawn il-proprjetajiet jew ta' xi waħda minnhom. Madankollu l-Qorti ħadet ukoll in konsiderazzjoni l-fatt li llum l-Istat ipprovda għal sistema ta' sussidju tal-kera hekk kif huwa għaraf id-diffikultajiet li l-inkwilini li kienu protetti bil-liġi, qegħdin isibu ruħhom f'suq fejn il-kirjiet dejjem jogħlew. Għaldaqstant l-appellanta, aktar u aktar fl-età li għandha, m'għandhiex tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha, anki jekk b'mod temporanju. L-appellanta ssostni li hawnhekk kellhom ikunu applikabbli d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1537 tal-Kap. 16, iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa għaraf il-Bord, fil-mument li s-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) saret *res judicata,* din ħolqot dritt kweżit fl-appellata, u għalhekk ma kienx hemm lok għall-applikazzjoni ta' dawk id-disposizzjonijiet, ġaladarba dik is-sentenza ġabet fix-xejn it-titolu ta' kirja.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, bl-ispejjeż kontra l-appellanta.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur