BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 26 ta’ Settembru 2024

AIC Joseph Barbara (I.D. 502713(M), Josephine (I.D. Nru 179376(M)) mart Raymond Azzopardi (I.D. 557656(M)) proprio kif ukoll bhala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia (I.D. Nru 198063(M)) mart David Anastasi, u Greta (I.D. Nru 331365(M)) mart Anthony Bartolo Parnis u b’Digriet tal-11 ta’ Ottubru 2016 Patricia Anastasi weħedha assumiet l-atti f’isimha

vs

Myriam Vella; u b’Digriet tat-18 Ġunju 2015 issejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat.

Numru fil-Lista: 1
Rikors Numru: 33/07/4 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' AIC Joseph Barbara (I.D. 502713[M]) et datat 11 ta’ Jannar 2007 ippreżentat quddiem il-Qorti Civili Prim’ Awla fejn ġie premess:

(1) Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 23, Block C, St Julian’s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

(2) Illi l-intimata qieghda tokkupa l-fond surreferit illegalment u abbuzivament stante l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta’Gunju 2002 (skond il-kuntratt ta’

cens hawn anness u mmarkat Dok. 'A') u l-konsegwenti reversjoni tal-proprjeta' f'idejn id-direttari, ir-rikorrenti.

(3) Illi dan gie wkoll konfermat permezz tas-sentenza fl-ismijiet 'Nutar Dottor Herbert Cassar et. v. Alice Turner' (deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appel1 fit-30 ta' Gunju, 2004 hawn annessa u mmarkata Dok. 'B') deciza u 'AIC Joseph Barbara et. v. Avukat Generali u Anthony Cachia' (deciza mill-Qorti Kostituzzjonah fil- 15 ta' Mejju , 2006 hawn annessa u mmarkata Dok. 'C')

(4) Illi l-intimata m'ghandha ebda eccezzjoni x'taghti ghat-talbiet attrici.

(5) Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjori u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh.

Tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u gharragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi skond it-talba attrici bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza skond l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u

1. *Tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 23, Block C, St.Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien qasir u perentorju li jigi wkoll prefiss minn din l-Onorabbli Qorti skond il-ligi .*

Bl-ispejjez kontra l-intimata minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Miriam Vella datata 30 ta' Ottubru 2007 (fol 58) fejn ġie eċċepit:

Illi fl-ewwel lok hija tecepixxi li , apparti kull titlu pozjuri, hija ghandha titlu li tibqa' fil-fond u dan skond l-artikolu 12A tal-Kap. 158 li gie introdott ricentement u li jhassar l-effetti tas-sentenzi citati mill-attur. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra s-sentenza tal-Qorti Civili Prim' Awla datata 30 ta' Mejju 2018 fejn ġie deċiż hekk:

"1.*Tiddikjara illi l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

2. tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Avukat Generali fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) rapprezentanti in kwantu ghal hamsa u ghoxrin elf ewro €25,000) bhala danni pekunarji u hamest' elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunarji;

3. Tordna lill-intimata Myriam Vella sabiex tizgombra mill-appartament meritu ta' dawn il-proceduri u taghti lura il-pussess battal tal-istess appartament fi zmien tliet (3) snin mid-data ta' din is-sentenza, f'liema zmien ghandha tibqa' thallas l-istess ammont ta' kera li hija qed thallas fil-prezent, filwaqt li tordna lill-Avukat Generali ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' erba' mitt ewro (€400) fix-xahar dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' meta l-intimata Vella tirritorna l-appartament bil-pussess battal lir-rikorrenti;

4. Tordna lill-Avukat Generali sabiex wara li l-intimata Vella tizgombra mill-appartament meritu tal-kawza odjerna, u ghal tul hajjitha u sakemm tibqa' tirrisjedi f'akkomodazzjoni privata, jibqa' jhallas lil Myriam Vella s-somma ta' erba' mitt ewro (€400) fix-xahar versu l-kera tal-akkomodazzjoni alternattiva li eventwalment issib, liema somma ta' erba' mitt ewro (€400) ghandha tawmenta bir-rata ta' 5% per annum.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri, inkluz dawk ta' Myriam Vella, ghandhom ikunu kollha a karigu tal-Avukat Generali".

Ra li minn din s-sentenza sar appell.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu 2020 fejn ġie deċiż hekk:

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-Avukat Ġenerali u kemm minn dak tal-attriċi billi tirriforma s-sentenza appellata:

i.tikkonfermaha fejn sabet illi l-art. 12A tal-Kap. 158 jikser il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għaldaqstant għandu jkun bla effett bejn il-partijiet;

ii. tħassarha fejn ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta Myriam Vella, bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollhom il-partijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u, għal dan il-għan, tibgħat l-atti lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex jiddetermina jekk il-konvenuta Vella għandhiex titolu taħt l-art. 12B u, jekk iva, taħt liema kondizzjonijiet;

iii. tħassarha fejn ordnat ħlas ta' erba' mitt euro (€400) fix-xahar lill-attriċi u, wara, lill-konvenuta Vella;

iv. tħassarha fejn illikwidat danni pekunjarju u morali f'somma ta' tletin elf euro (€30,000) u, minflok, tillikwida dawk id-danni fis-somma ta' ħames mitt euro (€500) li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attriċi.
L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Ra li l-Qorti tal-Appell tat id-deċizjoni tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. Dan huwa appell kemm tal-Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat, u kemm tal-attriċi Patricia Anastasi minn sentenza mogħtija fit-17 ta' Ottubru 2018 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta Myriam Vella minn fond proprjetà tal-attriċi, sabet li l-art. 12A tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] tikser il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha mħares taħt l-art. l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], ikkundannat lill-konvenut iħallas lill-attriċi danni pekunjarji u non-pekunjarji ta' tletin elf euro (€30,000) kif ukoll iħallasha erba' mitt euro (€400) fix-xahar sakemm Myriam Vella troddilha l-pussess battâl tal-fond, u ikkundannat lill-konvenut iħallas ukoll erba' mitt euro (€400) fix-xahar lill-konvenuta Myriam Vella għal għomorha minn dakinhar li toħroġ mill-fond tal-attriċi "sakemm tibqa' tirrisjedi f'akkommodazzjoni privata". Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Din il-kawża nbdiet kontra l-konvenuta Myriam Vella weħedha b'talba għall-iżgumbrament tagħha minn fond proprjetà, dak iż-żmien, tal-awturi tal-attriċi u llum tal-attriċi weħedha billi l-konvenuta kienet qiegħda żżomm dak il-fond bla titolu wara li għalaq it-titolu li kellha ta' enfitwewsi fl-14 ta' Ġunju 2002.

3. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni li għandha titolu taħt l-art. 12A talKap. 158.

4. Billi dehrilha li l-art. 12A tal-Kap. 158 kien bi ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, u għalhekk ma għandux ikollu effett, l-attriċi talbet illi jissejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali sabiex l-ewwel qorti tkun tista' tisma' l-kawża wkoll fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha. It-talba ntlaqgħet b'dikriet tat-18 ta' Ġunju 2015, u l-Avukat Ġenerali wieġeb fit-3 ta' Lulju 2015.

5. Bis-sentenza li minnha sar l-appell l-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

> »1. tiddikjara illi l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »2. tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-Avukat Ġenerali fis-somma ta' tletin elf euro (€30,000) rappreżentanti in kwantu għal ħamsa u għoxrin elf euro €25,000) bħala danni pekunarji u ħamest elef euro (€5,000) bħala danni non-pekunarji;
>
> »3. tordna lill-intimata Myriam Vella sabiex tiżgombra mill-appartament meritu ta' dawn il-proceduri u tagħti lura il-pussess battâl tal-istess appartament fi żmien tliet (3) snin mid-data ta' din is-sentenza, f'liema żmien għandha tibqa' tħallas l-istess ammont ta' kera li hija qed tħallas fil-preżent, filwaqt li tordna lill-Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' erba' mitt euro (€400) fix-xahar dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' meta l-intimata Vella tirritorna l-appartament bil-pussess battâl lir-rikorrenti;

»4. tordna lill-Avukat Ġenerali sabiex, wara li l-intimata Vella tiżgombra mill-appartament meritu tal-kawża odjerna, u għal tul ħajjitha u sakemm tibqa' tirrisjedi f'akkomodazzjoni privata, jibqa' jħallas lil Myriam Vella s-somma ta' erba' mitt euro (€400) fix-xahar versu l-kera tal-akkomodazzjoni alternattiva li eventwalment issib, liema somma ta' erba' mitt euro (€400) ghandha tawmenta bir-rata ta' 5% per annum.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti kienu ikkonċedew lill-intimata Vella permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond in kwistjoni, liema titolu kellu jiskadi fl-14 ta' Ġunju 2002. Ir-rikorrenti kienu sussegwentement ippreżentaw il-kawża numu 33/2007 quddiem din il-qorti, fil-kompetenza ordinarja tagħha, sabiex jitolbu l-iżgumbrament ta' Vella. Fil-mori tal-kawża però kien ġie promulgat l-artikolu 12A b'effett retroattiv, li kien stultifika d-dritt tagħhom li jiksbu l-iżgumbra-ment ta' Vella. Għalhekk r-rikorrenti kienu talbu l-kjamata in kawża tal-Avukat Ġenerali u kienu talbu wkoll sabiex il-qorti tikkonverti ruħha f'sede kostituzzjonali sabiex teżamina u tiddetermina l-kwistjoni kostituzzjonali li tqajmet minħabba l-promulgar tal-artikolu msemmi.

»… … …

»Din il-qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni o meno tad-drittijiet tar-rikorrenti:

»1. legalità tal-azzjoni tal-istat;

»2. jekk l-azzjoni kellhiex skop leġittimu fl-interess pubbliku;

»3. jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

»Fir-rigward tal-ewwel element, jirriżulta u ma jidhirx kontestat illi l-istat kellu s-setgħa li jippromulga l-liġi in kwistjoni, u li dan għamlu skont il-poteri mogħtija lilu mill-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk dan l-ewwel element jirrizulta sodisfatt.

»Fir-rigward tat-tieni element, il-qorti tagħraf illi diġà nstab mill-qrati Maltin illi dan it-tieni element huwa wkoll sodisfatt peress li jirriżulta li din il-liġi kienet intiża għas-salvagwardja ta' persuni milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika, cioè l-protezzjoni u l-garanzija tad-dritt ta' kull persuna għall-abitazzjoni.

»Illi però huwa ċar illi m'huwiex biżżejjed li dawn iż-żewġ elementi waħedhom jiġu sodifatti, peress illi t-tliet elementi, u cioè l-bilanċ ġust, inkluż dak tal-proporzjonalità tal-azzjoni, għandu jiġi sodisfatt b'mod kumulattiv. … … …

»… … …

»Il-qorti rat illi fir-rigward tal-kawża de quo r-rikorrenti kien taw lill-intimata Myriam Vella l-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju li għalaq fl-14 ta' Ġunju 2002. Ir-rikorrenti kienu mbagħad fetħu kawża kontra r-rikorrenti fis-26 ta' Frar 2007 sabiex Vella tiġi żgumbrata minn dan il-fond. Nell frattemp, però, il-leġislatur emenda l-liġi, b'effett retrospettiv, u għalhekk id-dritt t'azzjoni tar-rikorenti ġie stultifikat, għaliex b'effett ta' dawn l-emendi l-enfitewsi ġiet konvertita f'titolu ta' kera. Għalhekk ir-rikorrenti tilfu d-dritt li jirriprendu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Fid-dawl ta' dak hawn fuq enunċjat, il-qorti tqis illi l-ilment tar-rikorrent huwa fondat u jimmerita li jintlaqa' għaliex … irrikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet tagħhom sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»Il-qorti iżda ma taqbilx mar-rikorrenti fir-rigward ta' meta għandu jitqies li bdiet din il-vjolazzjoni. Il-qorti rat illi sal-14 ta' Ġunju 2002 Vella kienet qed tirrisjedi fil-fond de quo a bażi tat-titolu ta' enfitewsi li kienet akkwistat mingħand ir-rikorrenti, filwaqt illi kompliet tirrisjedi fl-istess fond wara li skada t-titolu tagħha peress illi r-rikorrenti damu circa sitt snin sakemm inizjaw proċeduri għall-iżgumbrament tagħha, u cioè fis-26 ta' Frar 2007. Il-qorti rat illi skont l-artikolu 12A(4), fil-kaz ta' ċens li skada qabel l-1 ta' Lulju 2007, il-liġi l-ġdida kellha tapplika biss jekk l-enfitewta kienet għadha qed tirrisjedi fil-fond. Għalhekk, fil-fehma tal-qorti, il-leżjoni għandha tingħadd li bdiet tokkorri mil-1 ta' Lulju 2007.

»Fir-rigward tar-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali relattiva għall-awment fil-kera, … … … il-qorti tirrileva illi ċ-ċens oriġinali kien fl-ammont ta' Lm135, u cioè circa €313.95, fis-sena. Dan ifisser għalhekk illi b'awment massimu, u cioè bl-irdoppjar ta' dan l-ammont, is-somma perċepibbli mir-rikorrenti kienet tkun fil-massimu ta' €627.90 fis-sena, jew €52.32 fix-xahar, li huwa ictu oculi ammont irriżorju fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

»Fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni li tirreferi għal-fatt li skont l-Avukat Ġenerali, hemm proporzjonalità, għaliex skont il-liġi t-tiswijiet li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid, il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et tal-25 ta' April 2018, fejn dan il-fattur ġie meħud in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tad-danni, iżda ma tqisx li jaffetwa l-proporzjonalità tal-miżura. Il-

qorti ma tqisx illi għandha ssib mod ieħor f'dan il-każ, speċjalment ikkonsidrat li si tratta tal-istess liġi, u l-istess blokk t'appartamenti.

»… … …

»Il-qorti għalhekk tqis illi, galadarba m'hemm xejn f'dawn is-sentenzi ċitati li jista' jwassal lil din il-qorti biex tikkonkludi li l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tagħhom tal-liġi kienet waħda inġusta jew inkorretta, ikun għaqli illi ssegwi l-insenjament preċedenti ta' dawn il-qrati fuq il-materja.

»Għalhekk il-qorti tqis illi r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u dan mill-1 ta' Lulju 2007.

»L-Avukat Ġenerali, permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, oġġezzjona wkoll għat-talba tar-rikorrenti li jingħataw rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom, b'mod partikolari t-talba għall-iżgumbrament ta' Myriam Vella.

»Min-naħa tagħha, Vella tikkontendi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi jekk din il-qorti tordna l-iżgumbrament tagħha tkun qed tikser ir-rule of law, liema sottomissjoni din il-qorti qed tqis bħala eċċezzjoni formalment sollevata.

»L-intimata targumenta illi l-Kap. 319 m'huwiex liġi kostituzzjonali li jibdel il-Kostituzzjoni u, f'każ ta' konflitt, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali. Tgħid illi l-Parlament ma ddelegax il-poteri leġislattivi tiegħu lill-qrati u għalhekk il-qorti tista' biss tasal li tagħmel dikjarazzjoni ta' nullità ta' liġi jew parti mill-liġi, però l-poter tagħha jieqaf hemm. Targumenta illi l-qorti tista' biss tagħmel dikjarazzjoni ta' nullità jew inkompatibilità mal-Kostituzzjoni jew mad-drittijiet fundamentali, imma m'għandhiex il-poter kif, meta u sa liema grad tbiddel il-leġislazzjoni tal-pajjiż, liema poter huwa mogħti biss lill-Parlament. Tkompli illi fil-fatt, skont l-artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, meta tiġi kkonstatata xi inkompatibilità, il-Qorti Kostituzzjonali għandha tibgħat is-sentenza tagħha lill-iSpeaker tal-Parlament illi għandu jinforma l-Kamra mal-ewwel seduta u jqiegħed is-sentenza fuq il-mejda tal-Kamra. Għalhekk, sostniet Vella, jekk il-qorti ma taħdimx entro l-parametri ta' dawn il-liġijiet hija tkun qed tikser ir-rule of law.

»Il-qorti tagħraf illi kuntrarju għal dak sottomess mill-abbli difensur tal-intimata, din il-qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha għandha mansjoni wiesgħa sabiex tagħti kwalunwke rimedju li tagħraf xieraq, anke jekk dan ma jkunx intalab mir-rikorrent, sakemm dan ir-rimedju jkun fil-ġurisdizzjoni tagħha. … ...

»… … … huwa ċar illi kemm il-Kostituzzjoni kif ukoll l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jagħtu s-setgħa lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali li ma

japplikawx liġi li titqies inkomptabbli mal-Kostituzzjoni jew l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Dan iseħħ b'mod ċar u sempliċi u b'effett immedjat: cioè b'dikjarazzjoni li skont l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni, jew l-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, il-liġi hi bla effett. L-ebda kwalifika ulterjuri ma hi meħtieġa. Għalhekk huwa ċar li dawn l-artikoli ma jikkontemplawx is-sistema suġġerita mill-intimata illi l-liġi ordinarja dikjarata inkompatibbli għandha tiġi xorta waħda applikata sakemm ma tiġix emendata jew imneħħija mill-Parlament. Huwa ċar illi bis-saħħa tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni, u l-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe liġi ordinarja li titqies inkompatibbli ma' dawn il-liġijiet issir bla effett minnufih mad-dikjarazzjoni tal-qorti ta' kompetenza kostituzzjonali.

»… … …

»Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk il-qorti tqis illi din l-eċċezzjoni tal-intimata Vella hija infondata, u għalhekk ser tgħaddi sabiex teżamina jekk hemmx lok li jingħata r-rimedju ta' żgumbrament mitlub mir-rikorrenti.

»… … …

»Il-qorti … hija tal-fehma illi r-rimedju xieraq li għandu jiġi mogħti lir-rikorrenti għandu neċessarjament jinkludi l-iżgumbrament tal-intimata Vella, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jiġu rripristinati fit-tgwadija tal-pussess tal-proprjetà tagħhom. Dan għaliex, għalkemm huwa indubitat illi d-dritt tal-intimata Vella għall-fond ta' abitazzjoni għandu wkoll ikun salvagwardjat, huwa l-obbligu tal-istat li jassigura li l-intimata Vella tingħata dan id-dritt, u dan l-obbligu ma jistax jiġi mitfugħ fuq spallejn ir-rikorrenti, qua ċittadini privati. Madankollu, il-qorti tagħraf illi l-intimata Vella hija mara avvanzata fl-età li tiddependni fuq il-pensjoni għall-għejxien tagħha, u għalhekk il-qorti trid tfittex illi ssib bilanċ adegwat bejn id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u l-interess u d-drittijiet ta' Vella.

»Il-qorti għalhekk tqis illi Vella għandha tingħata żmien xieraq sabiex issib akkomodazzjoni ulterjuri, u waqt dan iż-żmien l-istat għandu jħallas ammont ta' kera xieraq lir-rikorrenti, skont kif tistabilixxi l-qorti aktar 'l isfel. Fir-rigward ta' kemm għandu jingħata żmien lill-intimata Vella sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva, il-qorti tqis illi terminu ta' tliet snin huwa suffiċjenti u jilħaq il-bilanċ mistenni bejn l-interess tal-partijiet.

»Il-qorti tagħraf illi Myriam Vella hija pensjonanta ta' età avvanzata. Tagħraf ukoll illi minħabba li storikament il-Parlament Malti kattar it-twemmin illi l-inkwilin u ċ-ċenswalista ser jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni kontinwa tal-liġi fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, tqanqal sens ta' entitlement fl-istess inkwilin jew ċenswalist għal tali protezzjoni kontinwa. Ma jkunx ġust jew għaqli illi din

il-protezzjoni, storikament radikata, tieqaf ħesrem, speċjalment meta si tratta ta' intimata li, wara snin ta' hidma, qiegħda finalment tgawdi l-irtirar tagħha.

»Għaldaqstant, il-qorti tqis illi l-intimat Avukat Ġenerali għandu, wara li l-intimata Vella tiżgombra mill-appartament mertu tal-kawża odjerna, u għal tul ħajjitha sakemm tibqa' tirrisjedi f'akkomodazzjoni privata, jibqa' jħallas lil Myriam Vella s-somma ta' erba' mitt euro fix-xahar versu l-kera tal-akkomodazzjoni alternattiva li eventwalment issib, liema somma ta' erba' mitt euro għandha tawmenta bir-rata ta' 5% per annum.

»Rigward il-kwistjoni ta' kumpens finanzjarju, … … … ir-rimedju li għandu jingħata għandu jiġi determinat b'referenza għall-ġurnata meta l-individwu jkun tilef il-kontroll fuq il-proprjetà in kwistjoni sal-ġurnata tas-sentenza.

»Il-qorti rat illi, sabiex jiġi llikwidat il-kumpens xieraq dovut fil-kawża fl-ismijiet <u>Josephine Azzopardi et v. Onoveroli Prim'Ministru et</u> deċiża fil-25 ta' April 2018, li kellha fattispeċi prattikament identiċi għal dawk ta' din il-kawża, u li filfatt kienet titratta appartament fl-istess blokk ta'appartamenti, u tal-istess sidien, il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi:

> *»"(i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddaħħal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;*
> *»"(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pusses battâl tal-appartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;*
> *»"(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;*
> *»"(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;*
> *»"(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, qiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;*
> *»"(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;*
> *»"(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilità li tiżvilippa l-arja tal-appartament; u*
> *»"(viii) il-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbament tal-okkupanti tal-fond."*

»Din il-qorti sejra għalhekk tibbaza l-likwidazzjoni tagħha a bażi fuq dawn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali.

»Fir-rigward tal-kumpens għad-danni morali, il-qorti qed tiffissa dan fl-ammont ta' €5,000, u dan in vista wkoll tas-sentenza Azzopardi v. Onorevoli Prim'Ministru et su ċitata.

»Wara li l-qorti rat il-valutazzjoni magħmula mill-Perit Paul Buhagiar, inkarigat mill-gvern, u l-valutazzjoni magħmula minn diversi periti tekniċi appuntati mill-qrati f'diversi kawżi oħra sabiex jagħtu stima tal-valur u l-valur lokatizzju ta' appartamenti fl-istess blokk u appartamenti oħra fl-inhawi, il-qorti tqis illi l-istima mogħtija mill-Perit Buhagiar hija baxxa wisq, u għalhekk ser taħdem fuq l-medja tal-valuri mogħtija. Għalhekk il-qorti tqis illi l-valur tal-appartament għandu jkun ta' €200,000, filwaqt li r-rental yield għandu jinżadem bit-3.75%, li jwassal għal valur lokatizzju annwali ta' €7,500.

»In vista mbagħad tal-kriterji hawn fuq elenakti, l-qorti tqis li l-kumpens pekunarju xieraq dovut lir-rikorrent għandu jkun fis-somma ta' €25,000, li miegħu għandha mbagħad tiżdied is-somma ta' €5,000 bħala kumpens għad-danni morali. Għalhekk, is-somma totali li għandha tkun dovuta lir-rikorrent hija ta' tletin elf euro (€30,000) .

»Il-qorti tqis inoltre, in vista taż-żmien ta' tliet snin konċess lill-intimata Vella qabel ma għandha toħroġ mill-appartament in kwistjoni, illi lAvukat Ġenerali għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €400 fix- Rikors maħluf numru 33/2007 27/03/2020 8 xahar, dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza, għal dak iż-żmien illi lintimata tibqa' tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni.

»Fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż, il-qorti tqis illi l-intimata Vella ma għandhiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawża. Dan għaliex hija ma għandhiex taħti għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti, u dan peress illi tinsab fil-pussess tal-appartament in kwistjoni strettament b'operazzjoni tal-liġi u mhux tort ta' xi aġir abbużiv jew malizzjuż min-naħa tagħha. Dan apparti il-fatt illi huwa prinċipju sagrosant illi għandu jkun l-istat li jirrispondi għall-lezjonijiet tad-drittijiet fondamentali.«

7. L-Avukat Ġenerali appella b'rikors tal-11 ta' Ġunju 2018, u l-attriċi appellat b'rikors tat-12 ta' Ġunju 2018, li għalih l-Avukat Ġeneali wieġeb fil-25 ta' Ġunju 2018.

8. Nibdew bl-appell tal-Avukat Ġenerali.

9. Fl-ewwel aggravju l-Avukat Ġenerali jgħid illi ma kienx hemm ksur taddritt tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

10. Jingħad qabel xejn illi t-tweġiba għall-mistoqsija jekk it-tħaddim tal-art. 12A tal-Kap. 158 kienx bi ksur ta' dan id-dritt tal-attriċi kienet meħtieġa biss sabiex il-qorti tista' tiddeċiedi jekk il-konvenuta setgħetx tinqeda bit-titolu li tagħtiha dik id-disposizzjoni tal-liġi biex tilqa' għat-talba talattriċi biex tiżgumbraha.

11. L-Avukat Ġenerali jgħid illi "għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament … huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq ħieles, madankollu għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għallgħanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità". Dan huwa minnu, u ma huwiex kontestat ukoll illi tħares il-prinċipju ta' legalità u illi l-liġi tfittex li tilħaq skop leġittimu fl-interess pubbliku, iżda meta d-diskrepanza – bħal ma hi fil-każ tallum – hija x'aktarx kbira ma jistax jingħad illi tħares ukoll il-priniċpju ta' proporzjonalità. Ukoll bil-kriterju tal-istima tal-Perit Buhagiar, li l-ewwel qorti qisitha "baxxa wisq", il-kera xieraq huwa ta' erbat elef, tliet mija u ħamsin euro (€4,350) fis-sena. Meta ntemm iċ-ċens u t-titolu ġie konvertit f'wieħed ta' kiri bis-saħħa tad-disposizzjoni tal-liġi impunjata, il-kera seta' jkun sad-doppju ta' kemm kien iċ-ċens, u l-kera għalhekk seta' jkun mhux aktar minn sitt mija u sebgħa u għoxrin euro u disgħin ċenteżmu (€627.90) fis-sena. Ukoll żjidiet bis-saħħa tal-emendi mdaħħla bis-saħħa tal-Att X tal-2009, billi dawn iż-żidiet jinħadmu fuq kera bażi daqshekk baxx, xorta jibqa' li l-kera li jitħallas lill-attriċi ma jżommx proporzjonalità xierqa mal-kera fis-suq ħieles.

12. Naturalment dan qiegħed jingħad biss fil-kuntest tal-art. 12A tal-Kap. 158 u mhux ukoll tal-art. 12B li daħal fis-seħħ wara li nqatgħet il-kawża u għalhekk ma kienx jifforma parti mill-meritu. Li jista' jingħad għalhekk hu illi l-art. 12A ma għandux jingħata effett għall-għanijiet talkawża bejn l-attriċi u l-konvenuta Vella, iżda tibqa' bla preġudizzju l-kwistjoni jekk għandux ikollu effett l-art. 12B li wkoll jagħti titolu lill-konvenuta Vella,

13. Dan l-aggravju għalhekk huwa miċħud, fis-sens illi l-art. 12A tal-Kap. 158 huwa bi ksur tal-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha għax ma jħarisx il-ħtieġa ta' proporzjonalità u għalhekk huwa bla effett fir-relazzjoni bejn l-attriċi u l-konvenuta Vella, dejjem bla preġudizzju għal dak li ngħad dwar l-art. 12B.

14. It-tieni u t-tielet aggravji jolqtu d-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ikkundannat lill-konvenut iħallas danni pekunjarji u morali ta' tletin elf euro (€30,000) u ikkundannatu wkoll iħallas erba' mitt euro (€400) fix-xahar lill-attriċi sakemm jintradd lilha l-pussess ta' ħwejjiġha u, wara, li jħallas l-istess somma lill-konvenuta Vella bħala sussidju fuq il-kera li tħallas biex tikri post ieħor.

15. Il-qorti tosserva illi huwa wisq evidenti illi fejn ordnat dawn il-ħlasijiet is-sentenza appellata hija extra petita. Din ma kinitx kawża kostituzzjonali iżda kawża ċivili li fiha tqanqlet kwistjoni kostituzzjonali li, biex tiddeċidha, l-ewwel qorti kellha tinqeda bil-kompetenza kostituzzjonali tagħha. Fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, iżda, l-ewwel qorti kellha tiddeċiedi biss jekk l-art. 12A għandux ikollu effett għall-għanijiet

tat-talba tal-attriċi kontra l-konvenuta Vella. Jekk issib li għandu effett, għax ma jiksirx id-drittijiet fondamentali tal-attriċi u jolqot il-fatti tal-każ, mela kellha tgħid hekk u tiċħad it-talba għall-iżgumbrament; jekk issib – kif fil-fatt sabet – illi ma għandux ikollu effett għax jikser id-drittijiet tal-attriċi, kellha tgħid hekk u tilqa' t-talba għall-iżgumbrament u tieqaf hemm. F'dan il-każ l-iżgumbrament jingħata mhux bħala rimedju għall-ksur tad-drittijiet fondamentali iżda għax il-konvenuta ma jkollhiex titolu biex tkompli żżomm il-fond. Dak ikun ir-rimedju li jgħodd għall-kawża tallum u ebda rimedju ieħor; ma kien hemm ebda talba la għal ħlas ta' kumpens lill-attriċi u lanqas għall-ħlas ta' sussidju tal-kera li tħallas il-konvenuta biex tikri post ieħor, u l-ewwel qorti ma kellha tagħti ebda provvediment dwar hekk.

16. Madankollu huwa minnu wkoll illi, għalkemm l-aggravju tal-Avukat Ġenerali dwar l-erba' mitt euro (€400) fix-xahar huwa msejjes fuq in-nuqqas ta' bażi legali għal dik il-parti tad-deċiżjoni, u għalhekk jaqa' fil-parametri ta' dak li ngħad fil-paragrafu ta' qabel dan, l-aggravju dwar id-danni ta' tletin elf euro (€30,000) ma huwiex imsejjes fuq l-argument ta' extra petita iżda biss fuq il-quantum u għalhekk, strettament, din il-qorti ma tistax bla ma tkun iddeċidiet extra petita hi wkoll tħassar il-kundanna għall-ħlas ta' danni. Tista' biss tnaqqas il-quantum, kif mitluba illi tagħmel, u għalhekk tilqa' t-tieni aggravju biss fis-sens li tnaqqas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji għal ħames mitt euro (€500). Tilqa' in toto t-tielet aggravju u tħassar l-ordni għall-ħlas ta' erba' mitt euro (€400) fix-xahar kemm lill-attriċi u kemm lill-konvenuta.

17. Dan l-episodju iżda juri kemm hu importanti li l-qrati ma jsegwux it-tendenza li f'kawżi kostituzzjonali, jew għax – bħal fil-każ tallum – jinqala' punt kostituzzjonali f'kawża ċivili, mela r-regoli tal-proċedura ma jibqgħux jorbtu.

18. Ngħaddu issa għall-appell tal-attriċi.

19. L-ewwel aggravju tal-attriċi jolqot dik il-parti tas-sentenza li ordnat illi liżgumbrament tal-konvenuta Vella għandu jseħħ biss wara tliet snin. Tgħid illi "l-liġi ma tistax tiġi dikjarata mingħajr effett bejn il-partijiet imma fl-istess waqt tibqa' tiġi effettivament enforzata għal tliet snin mid-data tas-sentenza, … għaliex huwa ċar li l-effett tas-sentenza appellata huwa proprju dak li żżomm fis-seħħ l-effett tal-liġi għal tali żmien sakemm l-intimata Vella ssibb residenza alternattiva".

20. L-attriċi qiegħda tgħid sew. Il-kompitu tal-ewwel qorti kien li tara jekk il-konvenuta Vella kellhiex titolu li jiswa jew le. Ladarba sabet illi kienet qiegħda żżomm il-proprjetà tal-attriċi bla titolu, għax ma tistax tistrieħ fuq l-art. 12A tal-Kap. 158, il-qorti kellha tiċħad l-eċċezzjoni ta' titolu, tilqa' t-talba ta' żgumbrament, tipprovdi dwar l-ispejjeż u tieqaf hemm; ma kellhiex tassumi r-rwol ta' leġislatur jew ta' social worker.

21. Dan l-aggravju għalhekk għandu jintlaqa', iżda mhux fis-sens li l-qorti tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta Vella. Tassew ill dan kien ir-rimedju indikat meta ngħatat is-sentenza appellata, iżda llum hemm l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u għalhekk il-qorti

llum ma tistax tordna l-iżgumbrament iżda biss, b'applikazzjoni tal-art. 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tibgħat l-atti lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex jiddetermina jekk il-konvenuta Vella għandhiex titolu taħt l-art. 12B u, jekk iva, taħt liema kondizzjonijiet.

22. L-aħħar aggravju tal-attriċi huwa dwar il-quantum tad-danni, li tippretendi li għandu jiżdied sostanzjalment. Għar-raġunijiet ġà mogħtija fuq1 , dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

Ra li in segwitu għas-sentenza sudetta l-atti ġew rinvijati lil dan il-Bord sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fl-istess sentenza mill-Qorti tal-Appell, dan il-Bord jiddetermina jekk il-konvenuta Vella għandhiex titolu taħt l-art 12B, u jekk iva, taħt liema kondizzjonijiet.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imħallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawża hija konessa u miexja mal-kawża 379/22 NB li qeda tiġi deċiża llum ukoll.

Ra wkoll il-proċess 379/22 NB.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensur tal-attriċi waqt l-udjenza tat-13 ta' Gunju, 2024 (fol 41 et seq tal-proċess tal-Bord).

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza in segwitu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2020. L-intimata kienet ġiet konċessa l-fond 23, Block C, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b'titolu ta' enfitewsi temporanja li skadiet fl-14 ta' Ġunju 2002. Is-sidien intavolaw il-proċeduri 33/2007 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kompetenza ordinarja tagħha fejn talbu l-iżgumbrament tal-intimata. Fil-mori tal-kawża ġie promulgat l-Art. 12A tal-Kap 158 li kien stultifika d-dritt tagħhom li jiksbu l-iżgumbrament għaliex b'effett ta' dawk l-emendi, l-enfitewsi temporanja ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera. Għalhekk kienu talbu l-kjamata in kawża tal-Avukat Ġenerali u li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tikkonverti ruħha f'Sede Kostituzzjonali sabiex teżamina u tiddetermina l-kwistjoni kostituzzjonali li tqajjmet minħabba l-promulgar tal-Art. 12A. Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Mejju 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

(Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li l-Art. 12A jikser id-drittijiet tas-sidien u ordnat l-iżgumbrament tal-intimata.

Minn dik is-sentenza ġie ntavolat appell u fil-mori tiegħu, fl-10 ta' Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018 li issa kien jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Is-sub-artikolu (11) ta' dan l-artikolu kien jipprovdi li t-test tal-mezzi kien obbligatorju wkoll *"…fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta'abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018…"*. F'dawn il-każijiet is-sid ma setax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

In vista tad-dħul fis-seħħ tal-Art. 12B(11), il-Qorti tal-Appell filwaqt li kkonfermat is-sentenza tal-Prim Awla li l-Art. 12A tal-Kap. 158 kien jikser il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għaldaqstant għandu jkun bla effett bejn il-partijiet, ħassret l-iżgumbrament tal-konvenuta Myriam Vella u dan bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollhom il-partijiet taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 u bgħatet l-atti lil dan il-Bord sabiex jiddetermina jekk il-konvenuta Vella għandhiex titolu taħt l-Art. 12B u, jekk iva, taħt liema kondizzjonijiet.

Wara din is-sentenza l-attriċi ntavolat proċeduri oħra fl-ismijiet **Patricia Anastasi *vs* Myriam Vella** (Rikors 379/2022NB), li mexjin ma' dawn il-proċeduri, li permezz tagħhom qed titlob dikjarazzjoni li l-intimata Myriam Vella ma tista tivvanta l-ebda titolu ta' lokazzjoni fuq l-appartament 23, Block C, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan u għandha tiġi żgumbrata mill-fond.

Fid-dawl ta' dak espost, il-kweżit li jrid jistħarreġ il-Bord f'dawn il-proċeduri huwa jekk l-intimata tgawdix mill-protezzjoni tal-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sentenza **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** deċiża fit-18 ta' Ottubru 2023 **(Appell Inferjuri Numru 36/2019 LM)** il-Qorti tal-Appell kellha quddiemha fatti simili għal dawk li għandu quddiemu l-Bord f'dan il-każ fejn kienet instabet leżjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018 ċjoe qabel id-dħul fis-seħħ tal-Art. 12B kif promulgat bl-Att XXVII tal-2018 liema sentenza ġiet imbagħad ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 w allura wara l-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Sussegwentement fl-2019 ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord fejn intalab l-iżgumbrament tal-intimati stante li huma ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 jew fin-

nuqqas jitwettaq it-test tal-mezzi. F'dawk il-proċeduri kien ġie deċiż li l-inkwilin ma kienx igawdi minn titolu taħt l-Artikolu 12B tal-Kap 158.

Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell għamlet referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tabone et *vs* l-Avukat Ġenerali** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021, fejn kien ġie deċiż li l-Art. 12B(11) tal-Kap. 158 japplika biss fejn is-sidien kellhom sentenza favur tagħhom li kienet saret *res judicata* qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi tal-2018. Fil-każ ċitat ta' **Sergio Falzon** tqies li dakinhar li daħal fis-seħħ l-Art. 12B il-proċeduri ma kienux għadhom *res judicata* għaliex kien hemm pendenti l-proċeduri quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u għalhekk l-Art. 12B(11) ma kienx applikabbli għal dawk iċ-ċirkostanzi.

Il-Qorti tal-Appell żiedet tgħid:-

> *30. Il-Qorti tqis li anke jekk għas-saħħa tal-argument il-leġislatur ried li uħud mid-dispożizzjonijiet ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018 ikollhom applikazzjoni retroattiva, dawn ċertament li ma jistgħux japplikaw għal proċeduri li kienu ġew istitwiti sabiex jattakkaw il-kostituzzjonalità ta' liġi oħra, l-Att XXIII tal-1979, u l-appellanti ma jistgħux jippretendu li l-Bord kellu japplika dispożizzjonijiet tal-liġi li ġew ippromulgati ferm wara li kienu saru l-proċeduri kostituzzjonali li wasslu lis-sidien tal-fond, hawnhekk l-appellati, sabiex jitolbu lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. Il-Qorti hija tal-fehma li l-Bord ma kienx żbaljat meta qies li jekk jagħmel hekk, kien ser ikun qiegħed jipperpetwa l-ksur tal-jeddijiet fundamentali soffert mill-appellati, u dan għaliex minkejja li huma kellhom sentenza res judicata li kienet tgħid li l-appellanti ma jistgħux jistrieħu aktar fuq il-protezzjoni fil-kirja li kienet tagħti l-liġi, kienu ser isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ikollhom jaċċettaw li l-kirja tkompli tiġġedded, filwaqt li l-inkwilini jħallsu rata ta' kera ogħla kif jiddeċiedi l-Bord. Imma l-Bord qies li l-appellati kisbu dritt kweżit li jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom, u għalhekk iddeċieda li l-inkwilini għandhom jiżgumbraw mill-fond entro t-terminu mogħti minnu.*
>
> *...*
>
> *Il-Qorti tqis li hija l-prassi stabbilita li kull darba li l-Qorti Kostituzzjonali tiddeċiedi li l-inkwilini m'għandhomx dritt jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni fil-kirja li kien jagħti l-Att XXIII tal-1979, is-sidien tal-fond jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond, u s-sidien għal bosta snin ma kellhom l-ebda rimedju ieħor għajr li jirrikorru għal dik il-proċedura. Il-Bord ma kellux għalfejn jiddeċiedi jekk il-kirja hijiex xolta jew le, għaliex il-Qorti Kostituzzjonali kienet diġà ddeċidiet li l-inkwilini m'għandhomx jedd jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni fil-kirja li kienet tagħtihom il-liġi, ladarba ġie deċiż li dik il-liġi hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu wkoll.*

Iċ-ċirkostanzi f'dan il-każ huma identiċi għal każ sudett u l-Bord ser japplika l-istess insenjamenti għal dawn il-proċeduri.

Kif ingħad, il-kweżit li għandu quddiemu l-Bord f'dawn il-proċeduri huwa jekk nonostante li ġie deċiż li l-intimata ma tistax tinqeda bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 li ġie dikjarat leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ġidha, tistax pero tivvanta titolu abbażi tal-Artikolu 12B tal-istess Kap.

L-Artikolu 12B kif introdott bl- Att XXVII tal-2018 jipprovdi hekk:

> *12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*

Kif sewwa sostna l-abbli difensur tal-attriċi waqt it-trattazzjoni tal-għeluq tiegħu, biex persuna tittanta tivvanta dritt taħt l-Artikolu 12B jeħtieġ fl-ewwel lok li tkun 'tokkupa' d-dar ta' abitazzjoni. Fil-fehema tal-Bord biex ikun applikabbli l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jeħtieġ li l-kerrej ikun għadu qed jokkupa d-dar in kwistjoni b'titolu validu ta' kera bħala r-residenza ordinarja[1] tiegħu fl-10 ta' April, 2018. Il-Bord iqis li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 din il-prova tinkombi totalment fuq l-intimata bħala l-persuna li tippretendi li tibqa' in okkupazzjoni tal-fond u mill-provi prodotti din il-ħaġa ma ġietx ippruvata. Mhux hekk biss, iżda l-Bord josserva li tali prova lanqas setgħet tinġieb għaliex hija l-fehema tal-Bord li legalment l-intimata qatt ma setgħet tkun qeda tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha b'titolu validu fil-liġi meta fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu 2020 ġie deċiż li l-intimata ma setgħetx tinqeda bl-Artikolu 12A tal-Kap 158 liema artikolu b'effett tal-istess sentenza kien ġie dikjarat bla effett bejn il-partijiet. B'hekk fil-fehema tal-Bord jiġi li anke kieku stess l-intimata kienet fizikament qeda tokkupa l-fond in meritu fiż-żmien relevanti tali okkupazzjoni ma setgħet qatt tkun b'titolu validu ta' kera minn dakinhar tal-pronunzjament tas-sentenza 'il quddiem u għalhekk tali okkupazzjoni ma ssegwix il-vot tal-Liġi.

Il-Bord josserva wkoll illi anke li kieku l-intimata kellha titqies li kienet qeda tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-10 ta' April, 2018 hija xorta waħda ma tistax tippretendi li tivvanta titolu taħt l-Art 12B għaliex tali Artikolu, intiż biex filwaqt li jipproteġi lill-inkwilin fit-titolu tiegħu jagħti fl-istess waqt rimedju effettiv lis-sid għall-awment raġjonevoli fil-kera – jippresupponi li l-persuna li tkun qed tivvanta dritt ta inkwilinat

[1] Sottolinejar tal-Bord.

mhux biss kienet tokkupa d-dar bħala residenza tagħha fiż-żmien relevanti iżda baqgħet, għadha u hekk hija l-intenzjoni tagħha li tibqa' fl-istess okkupazzjoni. Għaliex altrimenti x'tiswa l-protezzjoni tal-Liġi li tiggarantixxi titolu ta' kera fil-konfront ta' persuna li jew ġja vvakat il-fond mikri jew li ma tridx tibqa' fl-okkupazzjoni tiegħu.

Issa, fil-każ preżenti mill-provi ħareġ li l-intimata proprju vvakat il-fond in meritu u dan jemergi sia mid-dikjarazzjonijiet tal-avukat tagħha li kienet ser tirritorna ċ-ċwievet (vide Dok A sa A3 fil-proċess 379/22NB), sia mix-xhiedha ta' David Anastasi (fol 20-24), Annamaria Saddemi (fol 25-26) u Patricia Anastasi (fol 27-28) iżda kif ukoll u bl-aktar mod ċar mir-rapport tal-Periti Tekniċi tal-Bord Elena Borg Costanzi u David Pace (fol 29 et seq) li wara li kellhom jisgassaw il-fond biex ikollom aċċess għall-ambjenti ta' ġewwa kkonkludew li l-fond jinsab imbattal minn għamara, ħwejjeġ, etc u li huwa evidenti li ilu ma jkun abitat u li l-fond mhuwiex abitabbli.

B'hekk huwa ċar illi taħt kull aspett l-intimata ma tistax titqies li tgawdi minn titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għas-saħħa tal-argument biss, anke li kieku l-Art. 12B(11) tal-Kap. 158 kien applikabbli għal każ odjern[2] xorta jibqa' l-fatt li n-nuqqas tal-intimata li tipprova li hija tokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha fit-termini tal-istess Art. 12B, iwassal għar-riżultat aħħari li l-intimata m'għandhiex titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Peress li t-termini tal-kweżit mibgħut lill-Bord kienu speċifiċi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-sens illi l-atti ġew rimessi lill-Bord sabiex jiġi deċiż jekk l-intimata għandhiex titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158, il-Bord mhuwiex ser jordna l-iżgumbrament tal-intimata f'dawn il-proċeduri iżda fil-proċeduri 379/2022NB fl-ismijiet **Patricia Anastasi *vs* Myrian Vella** li mexjin kontestwalment ma' dawn il-proċeduri u għandhom bħala waħda mit-talbiet l-iżgumbrament u liema proċeduri ser jiġu deċiżi llum stess minn dan il-Bord.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għalhekk għal dawn il-motivi il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża billi jiddikjara li l-intimata ma tgawdix minn titolu taħt l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018 fir-rigward tal-fond in meritu bin-numru 23, Block C, "St. Julians Court" fi Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

---

[2] Kif gja ingħad tali sub-artikolu mhuwiex applikabbli għal każ odjern mhux biss għaliex skond il-ġurisprudenza tali sub-artikolu japplika biss fejn is-sidien kellhom sentenza favur tagħhom li kienet saret *res judicata* qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi tal-2018, iżda wkoll għaliex tali sub-artikolu llum tneħħa mill-kotba tal-Liġijiet tal-pajjiż u għalhekk ma jistax validament jiġi applikat mill-Bord f'dan il-proċeduri.

Bl-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord ikunu a karigu tal-intimata Myriam Vella.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024