MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta’ Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 402/2023 LM

George Grech (K.I. numru 436555(M)), Doris Grech (K.I. numru 169556(M)), Christopher Grech (K.I. numru 411884(M))
(‘l-appellati’)

***vs*.**

Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, u Awtorità ta’ Malta dwar il-Logħob, iżda b’nota mressqa fit-23 ta’ Ottubru 2023 l-atti ġew ċeduti fil-konfront tal-Awtorità ta’ Malta dwar il-Logħob
(‘l-appellant’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **is-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellant’], mis-sentenza mogħtija fil-25 ta’ Marzu, 2024, [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-talba tar-rikorrenti **George Grech (K.I. numru 436555(M)), Doris Grech (K.I. numru 169556(M))** u **Christopher Grech (K.I. numru 411884(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tiegħu, kif ġej:

> *"Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, jilqa' t-talbiet rimanenti kollha tar-rikorrenti u għar-rigward tar-raba' talba qiegħed jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi jiżgombra mill-fond 42A, Merchants Street, Valletta.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, salv għal dawk tal-Awtorità tal-Logħob (fn. 18: Dawn għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti fid-dawl tan-nota ta' ċessjoni magħmula mingħajr riżerva minnhom, kif irid l-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jitħallsu mis-Segretarju intimat."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja li jgawdi l-appellant fuq il-fond bl-indirizz 42A, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] bil-kera annwali ta' tliet mija tlieta u disgħin Euro u tliet ċenteżmi (€393.03), liema kera hija pagabbli lis-sidien appellati. Dawn tal-aħħar kien ressqu proċeduri fil-konfront tal-appellant quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), fl-ismijiet **George Grech et *vs.* Avukat Ġenerali et** (Rik. Numru 86/2019 AF) li ġew deċiżi fit-30 ta' Mejju, 2023. Permezz ta' din is-sentenza, ġie ddikjarat li kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet

Fundamentali, iżda wkoll li l-konvenuti jew min minnhom ma setgħux ikomplu jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tiġġedded il-kirja tagħhom.

Mertu

3. L-appellati għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellant u l-Awtorità ta' Malta dwar il-Logħob, permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fil-21 ta' Lulju, 2023, *ai termini* tal-para. (b) tas-subartikolu 16A(1) tal-Kap. 69, fejn talbuh sabiex:

*"I. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** li l-intimat **Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorità ta' Malta Dwar il-Logħob** ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond **42A, Merchants Street, Valletta**, proprjetà tar-rikorrenti.*

*II. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru **42A, Merchants Street, Valletta**, lis-**Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorità ta' Malta Dwar il-Logħob** biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ u immedjat tal-istess fond.*

*III. **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimat **Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorità ta' Malta Dwar il-Logħob** ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond **42A, Merchants Street, Valletta**, stante illi l-kirja ġiet terminata* ex lege ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġaladarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi minħabba li kienet saret* ai termini *tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ġunju 2023, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.*

IV. Jikkundanna lill-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorità ta' Malta Dwar il-Logħob jiżgombra mill-fond 42A, Merchants Street, Valletta, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ulterjuri ta' danni kontra l-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi u Awtorità ta' Malta Dwar il-Logħob."

4. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2023, l-appellati ċedew l-atti fil-konfront tal-Awtorità ta' Malta dwar il-Logħob.

5. L-appellant ppreżenta r-risposta tiegħu fit-2 ta' Novembru, 2023, wara li ġie debitament awtorizzat mill-Bord waqt l-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2023, fejn eċċepixxa dan li ġej:

"1. Illi fid-dawl tal-verbal tat-23 ta' Ottubru 2023, l-esponent sejjer iwieġeb għar-rikors ġuramentat ippreżentat mir-rikorrenti nhar il-21 ta' Lulju 2023;

2. Illi fil-kawża kostituzzjonali bin-numru 86/2019AF fl-ismijiet George Grech et vs Avukat tal-Istat et, ir-rikorrenti talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiddikjara bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali kemm id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kif ukoll dawk tal-Att X tal-2009 (liema Att jirreferi għall-emendi li saru fil-Kap. 16);

3. Illi fid-deċiżjoni tagħha tat-30 ta' Mejju 2023, il-Qorti ddikjarat li l-Kap. 69 biss huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali u mhux id-disposizzjonjiet tal-Att X tal-2009;

4. Illi dan ifisser allura li għalkemm huwa minnu li l-esponent ma jistax jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, però ġaladarba fis-sentenza tagħha, il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma qisitx li l-Att X tal-2009 huwa leżiv, għall-fini ta' din il-kirja kummerċjali l-esponent jista' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u għalhekk għandhom japplikaw l-artikoli rilevanti għall-fond kummerċjali u li llum jiffurmaw parti mill-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi skont id-disposizzjonijiet tal-Att tal-2009, senjatament tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom il-possibilità li jgħollu l-kera skont kif tippreskrivi l-liġi;

6. Illi skont dak li jipprovdi l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 (liema artikolu jifforma parti mill-Att X tal-2009 u qed jiġi riprodott hawn taħt), l-esponent m'għandux jiġi żgumbrat:

"1531I. Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perijodu jew perijodi determinanti fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008."

7. Illi skont dan l-artikolu, l-esponent ser jiġi żgumbrat hekk kif il-kirja tiskadi fl-1 ta' Ġunju 2028. Huwa biss wara dik id-data li l-esponent ma jibqagħlux titolu u l-proprjetà tiġi ritornata lir-rikorrenti, iżda ċertament li mhux f'dan l-istadju bikri;

8. Illi fid-dawl tal-paragrafi preċedenti, dan l-Onorabbli Tribunal m'għandux jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦADAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti"

Is-Sentenza Appellata

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

*"**Mertu***

Illi din tal-lum hija deċiżjoni rigwardanti żgumbrament ta' fond b'kirja kummerċjali magħmula ai termini *tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta wara sentenza kostituzzjonali u konvenzjonali li sabet li din il-kirja, bbażata fuq dak l-istess Kapitolu kienet waħda leżiva. B'żieda ma dan, ġie ordnat u deċiż li l-intimat Segretarju, li kien ukoll ppartecipa f'dik l-azzjoni, ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex iżomm f'idejh dan il-fond.*

Illi għalkemm ingħataw diversi eċċezzjonijet, dawn fil-verità jistgħu jiġu miġbura f'eċċezzjoni waħda. L-intimat Segretarju jgħid li s-sentenza Kostituzzjonali ma qalet xejn fuq l-Att X tas-sena 2009 u lanqas l-artikolu 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont hu allura, huwa għad għandu jedd jutilizza l-fond bħala inkwilin bis-saħħa ta' dawn id-dispożizzjonijiet. Dan il-Bord ma jaqbel xejn ma' dan l-argument.

*Illi t-titolu oriġinali tas-Segretarju kien wieħed derivanti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ebda liġi oħra. L-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jingħata effett, jirrikjedi u jippreżumi titolu **validu** ta' kera. Fi kliem ieħor, dak l-artikolu waħdu ma jagħtix xi forma ta' titolu hu stess iżda sempliċiment jgħid li kull kirja kummerċjali **valida** sejra tiġi fi tmiemha fis-sena 2028. Dan m'huwiex il-każ tal-lum.*

Illi mal-pronunzjament tas-sentenza Kostituzzjonali, l-għeruq ta' din il-kirja ġew terminati. Ukoll, is-Segretarju intimat ma seħħlux juri li għandu titolu ieħor sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond. L-applikazzjoni tad-durata tal-kirja sal-1 ta' Ġunju 2028, msemmi fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, spiċċa mal-għoti ta' dik is-sentenza, liema sentenza, wara kollox ma ġietx appellata minnu.

*Illi b'analoġija il-Bord jirreferi għal dawk is-sentenzi, wara sentenza Kostituzzjonali li tkun dikjarat kirja residenzjali (jekk din tkun ingħatat qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021) leżiva, fejn dan il-Bord u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), issa għal diversi snin sabu li l-Bord għandu jasal għal-iżgumbrament ta' dak l-inkwilin (fn. 10 Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **<u>Joseph Micallef et vs David Vella</u>**, (App Inf Nru: 133/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Lulju 2021; **<u>Anthony Zammit et vs Carmen Vella</u>**, (App Inf Nru: 115/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2022; **<u>Catherine Cauchi vs Josanne Pace et</u>**, (App Inf Nru: Nru: 127/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Novembru 2022; **<u>Patricia Curmi et vs Miriam Pace et</u>**, (192/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede*

Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2022; ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri****, (Rik Nru: 127/21) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet* ***Gemma Brownrigg et vs Mary Caruana****, (App Inf Nru: 121/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Marzu 2023). B'mod partikolari, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Ann sive Felicity Wismayer vs Patricia Engerer****, kemm fl-istadju* in rescidente *(fn. 11 (Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2022) u dak* in recissorio *(fn. 12: Rik Nru: 77/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023). F'dan l-aħħar stadju, fuq argument simili bħal dak mressaq illum mis-soċjetà intimata, dik il-Qorti ma tatx widen għall-istess (fn. 13: Dik il-Qorti qalet hekk:* "Jibda biex jingħad illi s-sentenza tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali rabtet lill-konvenuta bid-deċiżjoni billi hi kienet parti f'dawk il-proċeduri u issokkombiet għad-deċiżjoni sħiħa ta' dik il-Qorti bla ma resqet ebda appell. Għalhekk bħala stat ta' fatt u liġi l-konvenuta hi marbuta mal-fatt illi l-Kap. 69 li minnu hi qed tużufruixxi l-benefiċċji fosthom ir-rilokazzjoni kienu qed jivjolaw id-dritt tas-sid. Dan ifisser li minn dakinhar tas-sentenza l-inkwilina kienet qegħda tgawdi minn stat ta' antikostituzzjonalità fir-relazzjoni bejnha u bejn is-sid. Ikun kontrosens li l-konvenuta issostni li l-liġi ma ġietx mittiefsa u li għandha xi dritt mogħti bil-liġi li hu protett. La darba l-Qorti qalet li dik il-liġi hi bi ksur tad-dritt tas-sid il-konsegwenza hi li l-ksur qed issofrih is-sid bil-mod kontinwat tal-inkwilinat kif inhu. Argument mod ieħor iġib fix-xejn is-sentenza tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali. Il-konsegwenza loġika biex l-istat vjolattiv fil-konfront tas-sid jieqaf hu billi l-inkwilinat jitqies bla effett għax ma jsibx il-protezzjoni ta' liġi kostituzzjonalment valida fir-relazzjoni ta' bejn is-sid u inkwilin fil-fattispecie tal-każ speċifiku. Il-Qorti Ċivili sabet li ma setgħetx tordna l-iżgumbrament għax kien hemm rimedju ordinarju għal dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Id-dritt tas-sid li tressaq it-talba tagħha quddiem il-Bord twieled mill-istess sentenza Kostituzzjonali li jagħmel stat ta' fatt u liġi bejn il-partijiet. Adita minn tali ordni l-Bord ma aġixxiex biex jiddetermina xi pretensjonijiet jew drittijiet Kostituzzjonali izda biss biex jagħti d-deċiżjoni tiegħu b'konsegwenza ta' fatt ġuridiku ġia stabbilit. Għalkemm il-konvenuta issostni li l-Bord li Jirregola l-Kera ma għandux il-vires bil-Kap. 69 li jisma' tali talba jekk ma taqax f'waħda mir-raġunijiet li għalihom jipprovdi l-Kap. 69, din il-Qorti ma taqbilx. L-artikolu 16 tal-Kap. 69 jagħti ġurisdizzjoni esklussiva lill-Bord sabiex jiddeċiedi "kull materja li jolqtu kiriijiet ta' fondi urbani". L-iżgumbrament ta' inkwilina minn fond li għalih japplika l-Kap. 69 hu materja li jolqot kirja ta' fond urban. Ir-raġuni għall-iżgumbrament tingħata b'mod ċar u espliċitu fis-sentenza tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali u għalhekk il-Bord hu ġià adit biex jagħti effett għas-sentenza tal-Qorti Ċivili bil-ġurisdizzjoni ġenerali

mogħtija bl-artikolu 16 tal-Kap. 69. Dan hu s-sens loġiku wara d-deċiżjonijiet tal-Qorti Ċivili. Li tirraġuna mod ieħor iġib fix-xejn sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tat il-possibilità ta' rimedju effettiv fis-sħiħ lis-sid iżda li kellu jingħata formalment u proċeduralment mill-Bord li Jirregola l-Kera ta' fond urban skont il-Kap. 69"). *Inċidentalment, dan ir-raġunament ġie wkoll mtenni f'okkażjoni oħra riċenti. (fn. 14 Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs Madeline Bezzina**, (App Inf Nru: 904/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Frar 2024).*

*Illi l-istess ħsieb japplika b'aktar forza fir-rigward ta' kirja kummerċjali. (fn. 15: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Pace et vs Joseph Montebello et**, (Rik Nru: 14/201) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm preseduta nhar il-31 ta' Mejju 2021 (mhux appellata), kif ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs N. Caruana & Sons Ltd.** (App Ċiv Nru 191/2021) konfermata mill-Qorti tal-Appell nhar il-10 ta' Ġunju, 2022). Bl-argument tas-soċjetà intimata, li kieku dan il-Bord kellu jilqa' din id-difiża, jkun qiegħed iġib fix-xejn dik is-sentenza (fn. 16: Hekk ġie similment raġunat u deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Rebecca Hyzler et vs Anthony Vella et**, (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Ara wkoll, għal dak li għandu x'jaqsam ma fatti simili bħal dawk odjerni dak li ntqal u ġie deċiż minn dan il-Bord fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Zerafa et vs Jokate Group of Companies Ltd**, (Rik Nru: 586/2023) mogħtija nhar l-1 ta' Marzu 2024 (mhux appellata)). Dan ma jistax isir, anzi huwa issa doveruż fuq dan il-Bord li ma jagħtix effett lil dik il-liġi li ġiet hekk dikjarata mingħajr effett (fn. 17: Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja vs L-Avukat Ġenerali et**, (Rik Kost Nru: 2/2018/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u ċioé:* "Il-Bord li Jirregola l-Kera ma għandux is-setgħa jiddikjara li liġi hija bla effett; dik is-setgħa tmiss biss lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali. Huwa biss meta jiġi dikjarat – f'sentenza mogħtija minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali li torbot lill-partijiet li jkollu quddiemu **– li liġi hi bla effett illi l-bord jista' u għandu ma jagħtix effett lil dik il-liġi u jiċħad difiżi msejsa fuqha**."***(enfasi tal-Bord))***

Illi b'hekk il-Bord isib li l-azzjoni tar-rikorrenti timmerita akkoljiment."

L-Appell

7. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-15 t'April, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata. Jgħid li l-

aggravju tiegħu huwa li l-Bord ma kienx korrett meta ddeċieda li huwa għandu jiżgombra mill-fond.

8. L-appellati wieġbu fit-3 ta' Mejju, 2024, fejn sostnew li l-appell odjern għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.

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

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju uniku mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

10. L-appellant jikkontendi li l-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li huwa kien tenut li jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Jissottometti li fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **George Grech et *vs.* Avukat tal-Istat et**, (Rik. numru 86/2019AF), l-appellati kienu talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali, u dan filwaqt li jiċċita l-parti deċiżiva tas-sentenza appellata. Jikkontendi li jirriżulta b'mod ċar mis-sentenza li dik il-Qorti kienet iddeċidiet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 biss huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-appellati, u mhux dawk ukoll tal-Att X tal-2009. Bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni, jgħid li l-appellati ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord sabiex huwa jiġi żgumbrat mill-fond fi żmien qasir u perentorju kif kellu jistabbilixxi l-Bord. Jikkontendi li ġaladarba l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma kinitx ikkunsidrat ukoll l-Att X tal-2009 bħala leżiv, huwa jista' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tiegħu, u jagħmel riferiment partikolari għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16, li ġie ntrodott permezz tal-Att suriferit. Jinsisti li

għalhekk kien biss wara l-1 ta' Ġunju, 2028, li huwa ma kienx ser jibqagħlu titolu, u b'hekk il-fond kellu jiġi ritornat lill-appellati. Iżda l-appellant jgħid li l-Bord ma kienx laqa' dan l-argument tiegħu, għaliex wara s-sentenza kostituzzjonali, l-appellant ma kienx għad fadallu titolu validu ta' kera. Jissottometti li s-sentenzi ċitati mill-Bord jirrigwardaw kirjiet residenzjali, u għalhekk mhumiex rilevanti fil-kuntest odjern fejn il-kirja hija waħda kummerċjali.

11. L-appellati jissottomettu li l-emendi tal-Att X tal-2009 ikopru wkoll l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69, u ġaladarba l-fond mhuwiex fil-perijodu lokatizju oriġinali, huma applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat b'dik il-liġi. Jikkontendu li l-appellant m'għandu l-ebda dritt li jibqa' jokkupa l-fond *ai termini* tal-Att X tal-2009, u jekk dan huwa mod ieħor, tassew ikun qiegħed jiġi pperpetrat il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Huma jsostnu li d-dritt li l-appellant jibqa' jokkupa l-fond, ġie fi tmiemu meta ingħatat is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li ma sar l-ebda appell minnha.

12. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba u hija tikkondividi pjenament ir-raġunament tal-Bord li ma jiswiex l-argument tal-appellant. Tikkunsidra li l-Bord kien korrett meta dan stqarr li t-titolu oriġinali tal-appellant kien wieħed li ngħata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u tgħid li ġaladarba l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat li huwa ma setax ikompli jistrieħ fuq dawk l-istess dispożizzjonijiet sabiex iġedded il-kirja, l-appellant m'għandu l-ebda dritt *ai termini* tal-liġi li jinvoka d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16 sabiex jibqa' fl-imsemmija kirja sal-1 ta' Ġunju, 2028. Kif sewwa għaraf il-Bord, l-effetti tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16, jistgħu

biss iseħħu jekk hemm titolu validu ta’ kera, li ġie fix-xejn meta l-Qorti Ċivili, Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet li l-appellant ma jistax jistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex iġedded il-kirja tiegħu.

13. Kif għaraf il-Bord, din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-effetti ta’ dikjarazzjoni bħal dik appena msemmija, u l-fatt li dan kien f’kuntest ta’ kirja residenzjali, ma jbiddel xejn mill-fehma tagħha, għaliex il-qofol tar-raġunament jibqa’ l-istess. Tagħlaq billi tistqarr li kif qal il-Bord, jekk jintlaqa’ l-argument tal-appellant, id-deċiżjoni tkun waħda li ġġib fix-xejn is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali), u saħansitra tagħti lok għall-perpetrazzjoni tal-leżjoni li sofrew l-appellati għal tant żmien mingħajr dritt fil-liġi li din tissewwa.

14. Għaldaqstant il-Qorti ssib mhux ġustifikat l-aggravju tal-appellant, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur