MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Frar, 2025

Appell Inferjuri Numru 80/2021 LM

Georgina armla minn Philip Grima (K.I. numru 320638(M)),
Joseph Grima (K.I. numru 714462(M))
u Doreen Grima (K.I. numru 213265(M))
('l-appellanti')

vs.

Mary Galea (K.I. numru 443449(M)) u Joseph Galea (K.I. numru 530553(M))
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Mary Galea (K.I. numru 443449(M))** u **Joseph Galea (K.I. numru 530553(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fis-16 ta' April, 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-talbiet tar-rikorrenti **Mary Galea (K.I. numru 443449(M))** u **Joseph Galea (K.I. numru 530553(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tagħhom kif ġej:

"(a) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-deċiżjoni Tagħha tat-18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet ***<u>Georgina Grima et vs L-Avukat tal-Istat et</u>*** *(Rikors Numru 108/2020), l-intimati Mary Galea u Joseph Galea ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69) sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 125, Triq Frans Sammut ġja Bishop Caruana Street, Żebbuġ, proprjetà tar-rikorrenti u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti. Però, il-Bord għar-raġunijiet fuq espressi mhux sejjer jgħaddi biex jillikwida u jordna li jiġu imħallsa xi danni lir-rikorrenti mill-intimati.*

(b) Jilqa' t-tieni (2) talba u jikkundanna lill-intimati Mary Galea u Joseph Galea jiżgumbraw mill-fond numru 125, Triq Frans Sammut ġja Bishop Caruana Street, Ħaż-Żebbuġ fi żmien mija u għoxrin (120) ġurnata mil-lum u jirritornaw l-istess fond bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dina l-istanza għandhom jkunu a karigu tal-intimati".

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond numru 125, Triq Frans Sammut, ġja Bishop Caruana Street, Ħaż-Żebbuġ [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond oriġinarjament kien inkera lill-ġenituri tal-intimati. Spjegaw li l-ġenituri tal-intimati baqgħu jgħixu f'dan il-fond sa mewthom, filwaqt li uliedhom l-intimati kienu jgħixu magħhom f'dan il-fond. Ir-rikorrenti qalu li l-intimati kienu protetti f'din il-kirja *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Spjegaw li Philip Grima ġie nieqes fit-2 ta' Diċembru, 2015, u li l-wirt tiegħu iddevolva fuq ir-rikorrenti *ab intestato.* Ir-rikorrenti spjegaw li l-kera li qegħdin iħallsu l-intimati hija l-minimu

stabbilit bil-liġi, jiġifieri €209.30 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera tiġi riveduta kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914. Ir-rikorrenti qalu li qabel l-emenda leġislattiva li saret bl-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju tal-*fair rent, ai termini* tar-*Rent Restriction Dwelling House Ordinance* tal-1944, liema *fair rent* ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti qalu li l-kera għalhekk hija fissa bil-liġi, u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, u llum hemm diskrepanza kbira bejn il-kera annwali li huma qegħdin jipperċepixxu minn dan il-fond, u r-redditu li l-fond seta' jġib fis-suq ħieles. Ir-rikorrenti spjegaw li fis-suq ħieles dan il-fond jinkera mill-inqas b'€2,500 fix-xahar, u minkejja l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, is-sitwazzjoni tagħhom bl-ebda mod ma ġiet imtejba, għaliex it-tfal tal-intimati aktarx li ser ikollhom jedd jidħlu fil-kirja. Ir-rikorrenti qalu li bil-mod kif taħdem il-liġi, huma m'għandhom l-ebda tama li qatt jistgħu jiksbu pussess effettiv tal-fond jew redditu reali mill-fond tul ħajjithom. Ir-rikorrenti spjegaw li huma pproċedew b'kawża kostituzzjonali kontra l-intimati[1], fejn il-Qorti ddeċidiet li l-kirja odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea'] u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni']. Qalu li ladarba ġie deċiż li l-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew miksura, l-intimati ngħataw direzzjoni li ma jibqgħux jistrieħu fuq

[1] Prim'Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 108/2020 JZM fl-ismijiet **Georgina Grima *et vs.* Avukat tal-Istat et**, li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fit-18.03.2021.

il-protezzjoni mogħtija lilhom bil-Kap. 69 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti sostnew li konsegwenza ta' din id-deċiżjoni, kwalsiasi kirja viġenti bejn il-partijiet hija nulla u mingħajr effett, għaliex kull ħaġa li saret taħt liġi li ġiet dikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew il-Konvenzjoni Ewropea, hija nulla u mingħajr effett. Ir-rikorrenti qalu li dan ifisser li l-intimati m'għandhomx jedd jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond stante li *ai termini* tas-sentenza surreferita, il-Qorti ddikjarat li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jokkupaw l-fond b'titolu ta' lokazzjoni *ai termini* tal-Kap. 69, liema liġi ġiet dikjarata li hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in konfront tal-istess sidien rikorrenti, biex b'hekk l-intimati qed jokkupaw il-fond taħt l-ebda titolu ta' kera li xi darba kellhom. Konsegwentement *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taħt liġi li ġiet dikjarata li tivvjola l-Kostituzzjoni u/jew l-Konvenzjoni Ewropea, huwa null u bla effett.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat u deċiż li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond, stante li l-kirja viġenti bejn il-partijiet ġiet terminata bl-imsemmija sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Marzu, 2021, u talbu wkoll li l-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

4. Fl-ewwel seduta li saret quddiem il-Bord, l-avukat difensur tal-intimati informa lill-Bord li dawn għandhom difiża x'jagħtu għat-talbiet tar-rikorrenti. Il-Bord, wara li sema' t-trattazzjoni tal-partijiet, qies li fuq bażi *prima facie* l-

intimati ma kellhomx difiża valida x'jagħtu, u għalhekk ċaħad it-talba tagħhom sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, u għadda għas-sentenza fid-19 ta' Mejju, 2021. L-intimati appellaw mill-imsemmija sentenza quddiem din il-Qorti, li fis-16 ta' Marzu, 2022 iddeċidiet billi ħassret is-sentenza tal-Bord, ċaħdet it-talba tar-rikorrenti sabiex il-kawża tinstema' bid-dispensa tas-smigħ, iddikjarat li dawn għandhom difiża *prima facie* jew huma altrimenti intitolati jippreżentaw difiża, u b'hekk ordnat li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex jipproċedi skont il-liġi, anki skont il-para. (b) tas-subartikolu 16A(5) *et seq.* tal-Kap. 69.

Is-Sentenza Appellata

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

- ***Kunsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord***

Wara li eżamina fid-dettal l-atti, il-Bord huwa tal-fehma li dak li jrid jiġi stabbilit huwa jekk l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 kellux effett li jinnewtralizza l-pronunċjament tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fir-rikors kostituzzjonali suriferit.

A. *Ir-Retroattività*

Il-kwistjoni dwar retroattività ta' liġi partikolari qamet kemm-il darba quddiem il-Qrati tagħna. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Avv John Buttigieg vs Anthony Tabone*** *(Appell Ċivili Numru 1003/1992/1) deċiża fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2005:*

> "Jidher li huwa ġeneralment rikonoxxut fil-ġurisprudenza nostrana li r-regola li għandha tipprevali f'materja ta' retroattività ta' liġijiet hija dik pronunzjata minn din il-Qorti, kif dakinhar komposta, fis-sentenza tas-26 ta' Frar 1954 fil-kawża fl-ismijiet "Edgar Baldacchino et vs Onor Dr. Tommaso Caruana Demajo LL.D. ne et." Hemm ġie ritenut li meta f'liġi li toħroġ ma jkunx hemm klawsola retroattiva, u l-kliem tagħha ma jkunx jimporta retroattività, dik il-liġi ma

> għandhiex ikollha effett retroattiv, lanqas jekk tkun ta' interess jew ordni pubbliku. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tad-29 ta' Ottubru 1959 fil-kawża "Joseph Caruana Curran ne vs Anthony Camilleri ne" esprimiet ruħha konformement ma' dan it-tagħlim tal-Qorti tal-Appell meta rriteniet li biex liġi jkollha effett retroattiv, jeħtieġ li dan l-effett jirriżulta b'mod l-aktar ċar u żgur, u għaldaqstant fid-dubbju għandu jkun eskluż. Il-kunċett ta' retroattività jsib ukoll applikazzjoni f'proċeduri ġja mibdija billi, kif ġie ritenut f'sentenza tal-Prim Awla tat-3 ta' Diċembru 1947 fil-kawża fl-ismijiet "Dottor Filippo Nicolo Buttigieg et vs Maġġur Gerard C. Gatt R.M.A." fil-każ ta' proċedimenti ġa avvjati liġi ġdida ma tistax tkun retroattiva, iżda r-retroattività għandha xorta waħda tiġi applikata f'proċedimenti ġa avvjati jekk din tkun espressament sanċita mill-istess liġi ġdida."

*F'sentenza oħra fl-ismijiet **Jack M.A. Olin et vs Anthony Sant Portanier nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2010 ingħad li:*

> "meta ġudikant jew interpretu jiġi biex japplika l-liġi għall-każ prattiku, l-ewwel tfittxija u indaġni li għandha ssir minnhom hija dik li jaraw liema liġi għandha tiġi applikata; u din in-neċessità tidher aktar ċara speċjalment meta liġi ġdida tiġi attivata u magħmula effikaċi dwar materja li qabel jew ma tkunx regolata, jew li tkun regolata mil-liġi anterjuri. Dan aktar u aktar joħroġ ċar meta jiġi kunsidrat fejn il-materja in diskussjoni tkun tirrigwarda fattijiet kompjuti, jew li kellhom il-bidu u l-inkominċjament tagħhom taħt l-imperu tal-liġi antika jew anterjuri li tkun irregolathom u jipprotraw ruħhom, f'din l-aħħar ipotesi (mhux fl-ewwel waħda tal-fatt kompjut), taħt il-liġi l-ġdida". ("Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine", Appell Ċivili, 12 ta' Mejju, 1950);

*Minn eżami tal-Att XXIV tal-2021 huwa ċar li l-artikoli u r-rimedji imsemmija setgħu jiġu applikati mill-**ewwel (1) ta' Ġunju 2021 'l quddiem** u mhux qabel. Il-Bord iqis li b'dak l-Att ma ingħata l-ebda rimedju lis-sidien għas-snin preċedenti. Dawn huma punt fundamentali li wieħed irid jżomm quddiem għajnejh. Għalhekk l-argument tal-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li l-Att XXIV tal-2021 għandu jingħata effett retroattiv mhuwiex korrett. Dan għas-sempliċi raġuni li l-istess Att inniffsu qed jeskludi tali retroattività.*

B. *Is-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)*

*Il-Bord jemmen wkoll li s-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) **tat dritt kweżit** lir-rikorrenti, aktar u aktar f'cirkostanzi fejn dik is-sentenza kienet għaddiet in ġudikat qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi għal Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021. Il-*

Bord jemmen fermament li tali dritt kweżit għandu effikaċja fih inniffsu li jirreżisti għall-applikazzjoni tal-liġi l-ġdida, anke jekk tali liġi ġdida ġabet mutament tal-liġi anterjuri. (fn. 1: Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Margaret Mercieca vs L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deċiża fil-ħdax (11) ta' Diċembru 2014) Għalhekk il-fatt li wara s-sentenza tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) daħal l-Att XXIV tal-2021 xejn ma jiġġovja lill-intimati. L-introduzzjoni tal-Att bl-ebda mod ma biddel is-sitwazzjoni kif kristallizata bis-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali).

Argument simili kien ġia ġie imqajjem u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Catherine sive Karen Bugeja noe et vs Josephine Vella*** *deċiża fit-tlettax (13) ta' Lulju 2023. Għalkemm minn din is-sentenza kien sar appell, dan l-appell ġie ċedut u għalhekk tali sentenza illum għaddiet in ġudikat. Il-Prim'Awla Qorti Ċivili kienet irrimarkat is-segwenti b'rabta mal-argument li l-Att XXIV tal-2021 biddel ix-xenarju li kien eżistenti sa dakinhar u li allura pronunċjamenti kostituzzjonali li kienu saru qabel dik id-data riedu jiġu ikkunsidrati mill-ġdid:*

> "Illi dwar dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet il-Qorti tirrileva li kwalunkwe titolu li l-intimata Vella setgħet gawdiet fuq il-fond in kwistjoni, sa mid-deċiżjoni tas-6 ta' Novembru, 2020 ġie reż ineffettiv fil-liġi meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede Kostituzzjonali tagħha ddeċidiet illi l-inkwilina tal-fond ossia appartament bin-numru 8 fil-blokka ta' appartamenti 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta m'għandiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordnijiet ta' rekwiżizzjoni mertu tal-kawża. S'intendi l-intimata Josephine Vella m'għadiex fil-possibilità li tinvoka dan it-titolu in forza tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni li permezz tagħhom inħolqot relazzjoni kontrattwali ta' kirja bejn is-sidien u bejnha ai termini tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-atti lanqas ma jirriżulta li l-intimata Vella ressqet xi prova dwar titolu ieħor oltre dak ai termini tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Jikkonsegwi għalhekk li din l-eċċezzjoni ma' tatix sostenn lill-intimata b'dan li l-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tielet eċċezzjoni u tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti stante li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi. Ġaladarba irriżulta li l-intimata Vella m'għandiex titolu validu ergo m'hemm l-ebda relazzjoni kuntrattwali ta' kirja bejn il-partijiet, jikkonsegwi li m'hemmx il-bżonn ta' congedo hekk kif argumentat fil-ħames eċċezzjoni.
>
> Illi bħala r-raba' eċċezzjoni sostniet li wara li ngħatat is-sentenza tal-proċeduri kostituzzjonali, saru emendi fil-liġi bl-Att XXIV tal-2021 u allura r-rikorrenti jridu issa jipproċedu skont dak l-att. Il-Qorti tirrileva li hija għandha quddiemha deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede Kostituzzjonali li

tiddisponi b'mod ċar u inekwivoku li l-inkwilina qua intimata m'għandiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni stante li tali Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi din id-deċiżjoni fil-fora kostituzzjonali nisslet dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li giet ippronuncjata. Ghalhekk dan id-dritt kwezit ma jistax jigi rez fix-xejn bl-emendi li gew introdotti bl-Att XXIV tal-2021, meta wara kollox gie ddikjarat li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni."

Dak li qalet il-Prim'Awla fil-kawża appena ċitata huwa perfettament in linea mal-pronunċjament ta' dan il-Bord diversament presedut fil-każ odjern. Infatti l-Bord kien ikkummenta hekk:

"Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret res judicata. Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li jekk xi liġi tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu iktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li għalkemm kif qal tajjeb id-difensur tal-intimati id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett. Lanqas ma jistgħu l-intimati jsibu kenn minn xi dritt naxxenti mill-Kodiċi Ċivili kif ġie dibattut mid-difensur tagħhom.

Illi l-Bord jirrileva illi l-argumenti mressqa mill-intimati fis-sottomissjoni orali tad-difensur tagħhom diġà ġew trattati in parte quddiem dan il-Bord kif presjedut fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Stefan Mifsud et, liema kawża ġiet deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 fejn dan il-Bord ddeċieda s-segwenti:

'Wieħed irid jiftakar li l-punto di partenza ta' din il-kawża huwa dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. B'dak argumentat mill-intimati qiegħed jiġi propost illi r-rikorrenti għandhom ikomplu jġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom sakemm jiskadi t-terminu kurrenti tal-kirja, taħt l-istess termini u kundizzjonijiet, liema

termini u kundizzjonijiet ġew dikjarati bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Illi li kieku dan il-Bord kellu jilqa' tali argumenti u eċċezzjoni jkun qiegħed jirrendi ruħu kompliċi fil-ksur ta' drittijiet fundamentali kif dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali, ħaġa li ċertament dan il-Bord mhux se jagħmel.'

Illi l-Bord m'għandux x'iżid ma' dak enunċjat hawn fuq. Madankollu, il-Bord ħa wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjoni tad-difensur tal-intimati illi riċentement għadda fil-Parlament abbozz ta' liġi dwar il-kirjiet protetti u li skont hu dan jista' jaffettwa l-posizzjoni tal-partijiet. Illi filwaqt li l-Bord japprezza l-argumenti mressqa mid-difensur tal-intimati, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-posizzjoni bejn il-partijiet."

Għalkemm din is-sentenza kienet ġiet imħassra mill-Qorti tal-Appell, dak li wassal għat-tħassir kien biss il-punt li prima facie *l-intimati kellhom difiża x'iressqu u għalhekk il-Bord kien messu tahom id-dritt li jressqu risposta għar-rikors promotur. Il-Qorti tal-Appell fl-ebda ħin u bl-ebda mod ma issindikat ir-raġunament ta' dan il-Bord diversament presedut jew inkella tat xi ħjiel li tali raġunament ma kienx korrett. Dan il-Bord ma jarax raġunijiet li għandhom iwassluh għall-konklużjonijiet differenti minn dawk li kien wasal għalihom l-istess Bord diversament presedut. Dan anke wara li qies ir-risposta tal-intimati u s-sottomissjonijiet magħmula minnhom.*

Għar-rigward it-talba tar-rikorrenti biex jiġi dikjarat li l-okkupazzjoni da parti tal-intimati qed tikkawża danni lir-rikorrenti, din it-talba wkoll tirriżulta ġustifikata peress li s-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kienet ċara meta stabbiliet li l-intimati ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-Kap. 69 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond de quo. *Huwa minnu li f'dik is-sentenza ma kien hemm l-ebda ordni biex l-intimati jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni; però mal-mument li tali sentenza għaddiet in ġudikat l-intimati ġew li kienu qed jokkupaw dak il-fond illegalment u mingħajr l-ebda dritt bil-liġi li jagħmlu hekk. Il-Bord però mhux se jgħaddi biex jillikwida xi danni. Dan għaliex fir-rikors promotur m'hemm l-ebda talba biex effettivament jiġu likwidti u imħallsa d-danni lir-rikorrenti mill-intimati. Di più r-rikorrenti lanqas ma resqu prova dwar l-ammont ta' danni allegatament sofferti. Fl-affidavit tar-rikorrent Joseph Grima hemm indikazzjoni li l-fond jista' jinkera mill-anqas bir-rata ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fix-xahar. Però din iċ-ċifra ma ġiet sostanzjata bl-ebda mod.*

Il-Bord għalhekk sejjer jgħaddi biex jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond numru 125, Triq Frans Sammut ġia Bishop Caruana Street, Ħaż-Żebbuġ. Il-Bord huwa

konxju li tali deċiżjoni sejjer jkollha riperkussjonijiet fuq il-ħajja tal-intimati u għalhekk sejjer jipprefiġġi terminu ta' mija u għoxrin (120) ġurnata biex l-intimati jilħqu jagħmlu l-arranġamenti neċessarji biex isibu akkomodazzjoni alternattiva."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-2 ta' Mejju, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...tħassar, tirrevoka u tannulla d-deċiżjoni tas-16 t'April 2024 b'dan illi tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Illi subordinament f'każ li dan ma jiġix milqugħ, l-appellanti jitolbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tas-16 t'April 2024 b'dan illi takkorda perijodu itwal li fih ikunu ordnati li jirritornaw il-pussess battal favur l-appellati u dan previa dawk il-kundizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;".

7. L-appellanti jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) *ius superveniens* fejn id-deċiżjoni li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ingħatat qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi li ġabu bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin; (b) it-terminu ta' erba' xhur għall-iżgumbrament mhuwiex ġust.

8. L-appellati wieġbu fid-19 ta' Settembru, 2024, fejn issottomettew li l-appell odjern huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

10. L-appellanti permezz tal-ewwel aggravju tagħhom jissottomettu li s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu, 2021, ingħatat qabel ġew fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, li ġabu bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jispjegaw li llum permezz tal-imsemmija emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ f'Ġunju, 2021, is-sidien għandhom id-dritt li jintavolaw kawża quddiem il-Bord fejn jitolbu sabiex il-kera tiżdied sa tnejn fil-mija tal-valur tal-proprjetà tagħhom. Irrilevaw li sallum m'hemm l-ebda deċiżjoni *res judicata* fir-rigward ta' żgumbrament, u in sostenn tal-argument tagħhom huma jagħmlu wkoll riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), Rikors numru 74/2018TA, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Laspina et *vs.* L-Avukat Ġenerali et**. It-tieni aggravju tal-appellanti, u dan jgħidu mingħajr preġudizzju għall-ewwel wieħed, huwa li huma ma ngħatawx żmien biżżejjed għall-iżgumbrament. Jgħidu li anki fejn jirriżulta li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, dan għandu jingħata bil-liġi sentejn żmien sabiex jitlaq mill-fond mikri lilu.

Ir-Risposta tal-Appell

11. L-appellati jsostnu li l-appell odjern huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata. Huma jgħaddu sabiex jitrattaw l-ewwel aggravju ppreżentat mill-appellanti. Jissottomettu li fis-sentenza appellata l-Bord tkellem fit-tul dwar ir-retroattività *o meno* tal-Att XXIV tal-2021, u tenna li ġaladarba dan ma jipprovdiex li għandu jiġi applikat b'mod retroattiv, m'għandu jkun hemm l-ebda effetti retroattivi. L-appellati jgħidu li din il-fehma hija skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, u huma jikkondividu din il-fehma. Huma

jissottomettu li s-sentenzi li għalihom l-appellati jagħmlu riferiment, qegħdin jittieħdu barra mill-kuntest tagħhom fejn l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)[2], għażlet saħansitra li tapplika il-prinċipju ta' *ius superveniens* sabiex tapplika l-liġi favorevoli għas-sid, li bla dubju jkun ġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Jikkontendu li kull ostakolu għall-iżgumbrament tal-appellanti, jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, li huwa stat ta' fatt li ġie kkonfermat numru ta' snin ilu mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) f'Marzu 2021, fejn laqgħet it-talba tagħhom u ddikjarat ksur. L-appellati jgħidu li l-argument tal-appellanti li s-sentenza appellata twassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, mhuwiex tajjeb, għaliex il-kirja stess tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Huma hawnhekk jiċċitaw dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Jannar, 2014, fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et noe *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, Rikors numru 34/2010, in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom. Jispjegaw li huma kienu ntavolaw il-proċeduri odjerni in segwitu għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali), qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi taħt l-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju tal-istess sena. Huma jagħmlu riferiment għal dak li qal il-Bord fejn iddikjara li l-imsemmija sentenza kostituzzjonali ħolqot dritt kweżit favur tagħhom sabiex huma jkunu jistgħu jgawdu l-proprjetà tagħhom, u jikkontendu li meta mbagħad huma għamlu l-kawża odjerna, id-dritt tagħhom ġie kkristallizzat. Hekk ukoll jgħidu li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Sergio Falzon et *vs.* Alfred Farrugia et**, Rikors numru 36/19, mogħtija fit-18 ta' Ottubru, 2023. L-appellati hawnhekk jiċċitaw ukoll dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu tat-28 ta' Ottubru, 2021, fl-ismijiet **Patricia**

[2] Supra.

Curmi et *vs.* Miriam Pace et, Rikors numru 192/20, kif ikkonfermata minn din il-Qorti permezz tas-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2022. Huma jagħmlu riferiment għal dak li qalet din il-Qorti wkoll fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Marzu, 2023, fl-ismijiet **Wismayer Ann sive Felicity *vs.* Engerer Patricia**. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, jissottomettu li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ġie fis-seħħ wara li huma ntavolaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, u għalhekk ma kienx applikabbli għall-każ odjern, fejn il-Bord kellu kull dritt li jakkorda biss terminu ta' mija u għoxrin jum għall-iskop ta' żgumbrament. Jikkontendu li wara kollox l-appellanti kellhom żmien biżżejjed sabiex iħejju ruħhom għall-iżgumbrament mill-fond wara s-sentenza appellata, u huma ma setgħux jibqgħu jtawwlu dan l-istess żgumbrament tagħhom a skapitu tad-drittijiet fundamentali tal-appellati.

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

12. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Il-Bord mill-ewwel għaraf li l-vertenza kienet tirrigwarda proprju r-retroattività o meno tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021. Wara li ċċita dak li qalu l-Qrati tal-Appell fir-rigward l-applikazzjoni retroattiva tal-liġi, u għalhekk liema liġi għandha tiġi applikata għall-każ partikolari li jkun qiegħed jinstema' mill-qorti, irrileva li mill-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, kien jirriżulta b'mod ċar li dawn setgħu jiġu applikati biss mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, u għalhekk ma kien ingħata l-ebda rimedju lis-sidien għaż-żmien qabel dik id-data. B'hekk qal li l-argument tal-appellanti ma kienx jiswa.

13. Il-Qorti taqbel mal-fehma tal-Bord, u tgħid li ġaladarba l-liġi ma tipprovdiex għall-applikazzjoni retroattiva tad-dispożizzjonijiet tagħha, l-

appellanti ma jistgħux jistrieħu fuq il-massima legali ta' *ius superveniens.* Għalhekk l-ewwel aggravju tagħhom mhuwiex ġustifikat u tiċħdu.

14. Il-Qorti tiċħad ukoll it-tieni aggravju tagħhom. Tikkunsidra li llum wara li għaddew iktar minn disa' xhur mid-data tas-sentenza appellata, l-appellanti kellhom żmien biżżejjed sabiex jaħsbu f'arranġamenti ta' akkomodazzjoni alternattiva. Għalhekk il-Qorti tikkonferma l-perijodu ta' żgumbrament stabbilit mill-Bord, li għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, b'dana li l-perijodu ta' żgumbrament għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur