MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 640/2022 LM

Raymond Vella (K.I. nru. 192259M) u Catherine Vella (K.I. nru. 506762M)
('l-appellanti')

vs.

Nawal Hazzouri
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Raymond Vella (K.I. nru. 192259M)** u **Catherine Vella (K.I. nru. 506762M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fl-24 ta' Jannar, 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 kontra **Nawal Hazzouri (K.I. nru. 550186M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kif ġej:

> *"Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jastjeni milli jqis it-tieni eċċezzjoni tal-intimata, jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u konsegwentement jiċħad it-talbiet rimanenti (fn. 24: Dan peress li l-ewwel talba rigwardanti deċiżjoni ta' dan il-każ mingħajr smigħ ġiet miċħuda minn dan il-Bord kif qabel presedut) tar-rikorrenti.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja residenzjali favur l-intimata tal-fond Flat 1, 'Vella Flats', St. Margaret Street, San Ġwann [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li ilu mikri lill-intimata mis-sena 1993.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord fejn spjegaw li huma sidien tal-fond li huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt tad-29 t'Awwissu, 1979 , fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimata qiegħda tħallas kera fl-ammont ta' €186.34 fix-xahar, u li huma kienu obbligati jġeddu l-kirja b'mod indefinit minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qalu li huma la qatt setgħu jirriprendu pussess tal-fond u lanqas ma kellhom xi aspettattiva raġonevoli dwar dan il-fond meta seta' jiġi rritornat lilhom. Jgħidu li l-kera ffissata bil-liġi ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, u llum il-ġurnata hemm diskrepanza kbira bejn dak li dan il-fond jista' jġib fis-suq miftuħ tal-proprjetà u d-dħul attwali perċepit minnhom. Ir-rikorrenti spjegaw li huma fetħu proċeduri separati quddiem il-

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn talbu li jiġi ddikjarat li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u talbu li jingħataw rimedju għal dan il-ksur. B'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-22 ta' Ġunju, 2022, ġie deċiż li l-inkwilina ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tal-fond fuq il-protezzjoni li tipprovdilha l-liġi. Ir-rikorrenti spjegaw li din is-sentenza la ġiet appellata mill-Avukat tal-Istat u lanqas mill-inkwilina intimata, u issa għalhekk din għaddiet in ġudikat. Quddiem il-Bord, ir-rikorrenti ppremettew li l-intimata m'għandhiex dritt tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni in vista tal-imsemmija sentenza li ddikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' protetta fil-kirja. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, għaliex fil-fehma tagħhom l-intimata m'għandha l-ebda difiża għat-talbiet tagħhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Bord jiddikjara li abbażi tas-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Raymond Vella et *vs.* l-Avukat tal-Istat et**, mogħtija fit-22 ta' Ġunju, 2022, l-intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond. Ir-rikorrrenti talbu wkoll lill-Bord jiddikjara li abbażi ta' dik l-istess sentenza, l-intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond mikri lilha, u sabiex il-Bord jordna t-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja li għandha l-intimata, u b'hekk jgħaddi sabiex jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond entro terminu qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Bord għal dan il-għan.

4. L-intimata wieġbet li hija għandha difiża għat-talbiet tar-rikorrenti, u qalet li mhux biss il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qiegħed joffrilha protezzjoni

fil-kirja. L-intimata qalet ukoll li s-sentenza kostituzzjonali tgħid li hemm nuqqas ta' proporzjonalità rigward il-kumpens tal-kiri, iżda ma qalitx li l-intimata għandha tiġi żgumbrata jew li l-kirja tivvjola xi liġi eżistenti. L-intimata qalet li d-deċiżjoni tal-Qorti kienet fis-sens li l-*quantum* tal-kirja qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità, u li din hija linja ġurisprudenzjali konsistenti. Qalet ukoll li hija m'għandha l-ebda ħtija għal kwalsiasi ksur kostituzzjonali soffert mir-rikorrenti.

5. Il-Bord awtorizza lill-intimata tressaq ir-risposta ġuramentata tagħha, u b'hekk ċaħad l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex il-vertenza tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ. Fir-risposta tagħha, l-intimata eċċepiet li l-kuntratt lokatizju in kwistjoni beda fi Frar tal-1993, u l-kirja baqgħet tiġġedded sa ma saret Il-kawża kostituzzjonali li tissemma fir-rikors. Qalet li hija ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina mis-sid, u għaliha japplika l-Att XXIV tas-sena 2021. L-intimata qalet ukoll li hija m'għandha l-ebda residenza alternattiva, u jekk tiġi żgumbrata mill-fond, hija ser issofri ksur tal-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, għaliex hija kellha aspettattiva leġittima li l-kirja ser tibqa' tiġġedded, u li ser ikun hemm biss xi żidiet fil-kera kif kien hemm wara l-kirja oriġinali.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi kif jirriżulta mill-*iter *hawn fuq riprodott, jirriżulta ċar li l-kwistjoni tal-lum hija purament waħda legali. L-azzjoni tar-rikorrenti trid l-iżgumbrament tal-intimata u*

dan bħala konsegwenza tas-sentenza kostituzzjonali riferita hawn fuq. Dawk il-proċeduri nbdew fis-sena 2020 u ġew maqtugħa finalment fit-22 ta' Ġunju, 2022.

Illi din tal-lum għalhekk hija differenti minn sentenzi oħra fejn, il-pronunzjament tas-sentenza fil-qafas kostituzzjonali tkun ingħatat ***qabel*** *id-dħul tal-Att XXIV tas-sena 2021. Hemmhekk, jidħlu kunsiderazzjonijiet oħra (kemm jekk taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (fn. 15: Utili hawn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Robert Galea vs Avukat Ġenerali et</u>*** *<u>(Rik. Kost. Nru. 53/2019/1)</u> mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru, 2020, rigwardanti l-artikolu 12B(11) li kien jeżisti dak iż-żmien), u ċioe dawk tad-dritt kweżit (fn. 16: sar aċċenn għal dan mid-difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-għeluq) u r-retroattività tal-liġi. Dan il-Bord, kif presedut, diġà kellu okkażjoni jitkellem* in funditus *dwar dan (fn. 17: Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Rebecca Hyzler et vs Anthony Vella et</u>*** *(Rik. Nru: 300/2022 mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju, 2023 (mhux appellata), iżda jqis li l-fatti ta' dan il-każ mhumiex applikabbli. Dan qiegħed jingħad minħabba s-segwenti.*

Illi jiġi b'hekk li din il-Qorti sabet ksur tal-liġi kif kienet ***qabel*** *il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 biss, meta ċertament kienet ben konxja tal-fatt li dak l-Att nieda proċedura ġdida (fn. 18: Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jippermetti sid il-kera kemm jgħolli l-kera b'mod sostanzjali jew li jieħu lura l-pussess ta' dak il-fond. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti Kostituzzjonali ukoll saħqet li huwa ċar li l-Ewwel Qorti ma tkunx iddikjarat li anke r-rimedju l-"ġdid" ma jkunx ġie dikjarat leżiv. (fn. 19: Fost diversi, il-Bord jagħmel referenzi fis-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Carmelo sive Charlo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et</u>****, (Rik. Kost. Nru: 222/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022 fejn ingħad hekk:* "Bl-Att XXIV tal-2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx aktar minn 2% fis-sena" 4A(2) ... tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera." L-attur ippreżenta l-kawża fis-7 ta' Frar, 2020 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan apparti li l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti ma jinkludux l-emendi li saru b'dak l-Att. M'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021 taw l-opportunità lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Talba li skont l-istess liġi setgħet issir mill-1 ta' Ġunju, 2021." *Din il-linja ta' ħsieb baqgħet tiġi utilizzata mill-Qorti Kostituzzjonali. Per kompletezza ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Cleo Almerigo vs Mario Magri et</u>****, (Rik. Kost. Nru: 326/2021) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhat it-22 ta'*

*Jannar, 2024 fejn, f'każ simili intqal hekk: "*Din il-Qorti tinnota illi l-kawża odjerna ġiet intavolata qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u konsegwentement kull dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti għandha tolqot l-operazzjoni tal-liġi hekk kif kienet viġenti fil-mument li ġiet intavolata l-kawża. Konsegwentement din il-Qorti tifhem li kwalunkwe pronunzjament li sar mill-Ewwel Qorti kien intenzjonat għall-istat tal-liġijiet hekk kif kienu viġenti mal-preżentata tal-kawża odjerna. 19. Madanakollu u tenut kont li l-Att XXIV tal-2021 ġie introdott fil-liġi tagħna bl-intenzjoni li joffri rimedju ordinarju, u tenut kont li l-mertu tal-kawża odjerna ma jirrelatax mal-Att XXIV tal-2021, ma għandu jkun hemm l-ebda tip ta' pronzunzjament li b'xi mod jagħti l-impressjoni li jkun qiegħed jingħadda ġudizzju fuq kwistjoni li l-Ewwel Qorti ma ġietx mitluba tindaga fuqha." *Il-Qorti imbagħad għalqet hekk:* "Din il-Qorti b'hekk jidhrilha li hemm lok li tali 'caveat' jiġi miżjud fid-decide u konsegwentement serja tilqa' dawn l-appelli li jitneħħa kull dubju dwar jekk l-intimati Magri ma jistgħux jieħdu vantaġġ mil-liġi hekk kif applikabbli issa bl-Att XXIV tal-2021. Dawn l-aggravji għalhekk sejrin jintlaqgħu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li bil-liġi kienet fis-seħħ fiż-żmien rilevanti nkisru l-jeddijiet tar-rikorrenti ma għandhiex tinftiehem illi għandha żżomm lill-intimati Magri milli jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ wara l-Att XXIV tal-2021.") *Minn imkien ma jirriżulta li r-rikorrenti talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tqis ukoll l-emendi l-ġodda. (fn. 20: Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Tarcisio Vella et vs l-Avukat Ġenerali et**, (Rik. Kost. Nru: 24/16/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022 fejn ingħad hekk:* "Il-Qorti tibda billi tirrileva li m'hemmx dubju li s-sentenza tal-ewwel Qorti tirreferi għal-liġi kif kienet qabel l-introduzzjoni tal-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dan mhux biss peress li l-kawża ġiet intavolata qabel ma ġew introdotti dawn l-emendi u l-ewwel Qorti qatt ma ġiet mitluba li tippronunzja ruħha dwar il-kostituzzjonalità tal-Artikolu 12B, iżda wkoll peress li l-ewwel Qorti stess ikkunsidrat li, "dak li jaħsbu għalih l-emendi ġodda jaqgħu barra mill-parametri tal-proċeduri odjerni". Għalhekk, meta d-decide tiġi moqrija fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet mill-ewwel Qorti, m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li d-dikjarazzjoni li dwarha qed jilmentaw l-appellanti ma tirreferix għall-emendi introdotti fl-2018. Il-Qorti tinnota inoltre li l-ewwel Qorti llimitat id-dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' kostituzzjonalità għall-Artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta biss. Però, għalkemm ma jirriżulta bl-ebda mod li l-ewwel Qorti pprekludiet l-applikazzjoni tal-Artikolu 12B fil-konfront tal-appellanti bid-dikjarazzjoni tagħha, din il-Qorti tqis li sabiex jiġi skansat kwalunkwe ekwivoku jkun għaqli li jsir caveat fid-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti sabiex ma jkun hemm l-ebda dubju li din id-dikjarazzjoni hija bla ħsara għall-applikabilità tal-Artikolu 12B. Dan għaliex, minkejja dak ikkonsidrat hawn fuq, l-ewwel Qorti għamlet id-dikjarazzjoni li dwarha qed

jilmentaw l-appellanti b'mod ġenerali fir-rigward tal-Artikolu 12, u mhux biss fir-rigward tal-Artikolu 12(2)(b) in linja mal-bqija tad-decide, u mingħajr ma speċifikat li dan kien qiegħed isir bla ħsara għall-emendi l-ġodda.)

*Illi b'hekk issib li l-eċċezzjoni tal-intimata li tgħid li hija għandha l-protezzjoni tal-liġi kif inhi u kif kienet meta bdew dawn il-proċeduri hija tajba (fn. 21: Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat et__**, (Rik. Kost. Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2023 fejn, hi u tilqa' l-aggravju tal-Avukat tal-Istat qalet hekk:* "L-ewwel qorti kellha tgħid mhux biss illi l-konvenuti Galea ma jistgħux jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien rilevanti biex ikomplu jġeddu t-titolu tagħhom, iżda wkoll illi dan huwa bla ħsara għall-applikabilità tal-liġi kif fis-seħħ illum. Għalkemm dikjarazzjonijiet bħal din jingħataw bħala parti mir-rimedju, fil-verità hija l-liġi ordinarja stess li ma tħallix lill-kerrej jinqeda bil-liġi kif kienet qabel iżda biss bil-liġi llum fis-seħħ biex iħares it-titolu tiegħu. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk sejjer jintlaqa' fis-sens biss illi d-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti hija bla ħsara għall-jeddijiet tal-partijiet taħt il-liġi fis-seħħ illum."*) u b'hekk sejra tintlaqa'.*

*Illi peress li dan naturalment iwassal għaċ-ċaħda tal-azzjoni tar-rikorrenti, isib li ma hemmx ħtieġa li jinvestiga aktar it-tieni eċċezzjoni, li tgħid li l-intimata għadha jedd tibqa' fil-fond minħabba xi aspettattiva leġittima li tgħid li għandha. Għall-kompletezza però, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana et__** (fn. 22: (Rik. Kost. Nru: 31/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Ġunju, 2021) fejn, il-Qorti Kostituzzjonali kienet laqgħet appell minn sentenza fejn kien ġie primarjament deċiż li inkwilin għandu din l-aspettattiva. (fn. 23: tajjeb jingħad ukoll li f'dawk l-istess proċeduri kienet saret applikazzjoni quddiem il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, iżda din l-applikazzjoni ġiet dikjarata inammissibbli.)*

__L-Appell__

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-9 ta' Frar, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...filwaqt illi tilqa' dan l-appell, tvarja, tibdel u tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord fl-24 ta' Jannar, 2024 fl-ismijiet hawn fuq premessi u dana billi:

(a) Tikkonferma d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru, 2022 li biha ddeċieda li jiċħad l-ewwel talba tal-esponenti għad-dispensa tas-smigħ;

(b) *Tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata fil-bqija billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet imqajma mill-intimata, tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tal-esponenti u tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet u tagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa* ai termini *ta' dawk it-talbiet;*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata."

8. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-Bord għaliex dan mar kontra deċiżjoni li għaddiet in ġudikat, kontra dritt akkwiżit minnhom, u effettivament ġab fix-xejn dikjarazzjoni u rimedju mogħtija lilhom mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. L-appellanti spjegaw li qabel istitwew l-proċeduri odjerni, huma kienu istitwew proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bir-rikors numru 100/2020 ISB fl-ismijiet **Raymond Vella u martu Catherine Vella *v.* L-Avukat tal-Istat u Nawal Hazzouri**, liema kawża ġiet deċiża b'sentenza li ngħatat fit-22 ta' Ġunju, 2022. L-appellanti qalu li b'dik is-sentenza ġie deċiż li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Qalu li meta l-Qorti ġiet biex tikkunsidra r-rimedju li huma kellhom jingħataw, din qieset illi ladarba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dik il-liġi m'għandux ikollha aktar effett bejn il-partijiet, u għalhekk l-intimata Hazzouri m'għandhiex tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond. L-appellanti qalu li huwa għalhekk li huma talbu lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi billi jikkonferma dak li kien diġà ġie deċiż fit-tielet kap tas-sentenza tal-

Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Qalu wkoll li s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-22 ta' Ġunju, 2022, ma ġietx appellata, u għalhekk hija *res judicata.* L-appellanti qalu li l-Bord irraġuna li huma ppreżentaw il-kawża kostituzzjonali tagħhom qabel ma ġie ppromulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, u s-sentenza ngħatat wara li ġie ppromulgat dak l-Att, u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ġie ddikjarat b'riferiment għal kif kienet il-liġi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Abbażi ta' dan ir-raġunament, il-Bord iddeċieda li l-appellata għandha l-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ċaħad it-talbiet tal-appellanti.

10. L-appellanti saħqu li d-deċiżjoni tal-Bord hija ħażina għaliex din injorat għal kollox il-fatt li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha kkunsidrat ir-rimedju li daħal fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, u wara li kkunsidrat tali rimedju, qieset li dan mhuwiex adegwat. Qalu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet ben konxja tar-rimedju l-ġdid li daħal fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, u ddikjarat espressament li ser tieħu konjizzjoni tiegħu fl-għoti tar-rimedju tagħha. Ikkunsidrat ukoll id-disparità u l-iżbilanċ li xorta waħda ser jibqgħu anki jekk il-kera massima tiżdied sa 2% tal-valur lokatizju. L-appellanti qalu li fl-għoti tar-rimedju tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qieset li l-appellata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li kellha sa issa bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. L-appellanti qalu li filwaqt li huwa minnu li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu, irrefera għas-sentenzi mogħtija mill-Qrati kostituzzjonali fejn ġie ppuntwalizzat li r-rimedji mogħtija kienu jirreferu għal-liġi kif kienet qabel l-introduzzjoni tal-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, imma fil-każ odjern il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) mhux talli ma qalet xejn dwar

dan, iżda talli qalet l-oppost, jiġifieri li l-appellata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li meta l-Bord ċaħad it-talbiet tagħhom dan kien qiegħed imur kontra sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li għaddiet in ġudikat, u għalhekk is-sentenza tal-Bord għandha tiġi revokata. L-appellanti saħqu li ladarba hemm pronunzjament ta' qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li l-liġi applikabbli hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu, dik il-liġi tiġi reża nulla u mingħajr effett. Qalu wkoll li mhux biss hemm sentenza li għaddiet in ġudikat u li kkristallizzat il-pożizzjoni tagħhom, iżda wkoll is-sentenza tissarraf fi dritt kweżit favur tagħhom, li huma ma jibqgħux sfurzati jikru proprjetà tagħhom indefinittivamnet b'kirja kontrollata. Qalu li kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, id-dritt kweżit inħoloq favur tagħhom u mhux favur l-appellata. L-appellanti saħqu li ma kien hemm xejn fir-rikors promutur imressaq minnhom li kellu jwassal għaċ-ċaħda tat-talba tagħhom.

11. L-appellata qalet li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, għaliex fuq kollox tirrispetta l-Kostituzzjoni li hija l-liġi suprema dwar il-poter leġislattiv. L-appellata qalet li s-sentenza kostituzzjonali fl-ebda waqt ma qalet li hija għandha tiġi żgumbrata mill-fond, u din qalet biss li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet tal-proprjetà minħabba l-*quantum* tal-kera, u mhux għax tmur kontra d-dritt tal-Istat li jordna l-użu tal-proprjetà għal skop soċjali. Qalet li għalhekk ma kien hemm l-ebda dritt vestit fis-sens li kien hemm deċiżjoni biex hija tiġi żgumbrata mill-fond. L-appellata qalet li minn qari tas-sentenza kostituzzjonali, wieħed jista' jara li l-ilment tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri kien biss dwar il-korrispettiv u l-iżbilanċ fil-kera, u fl-ebda waqt ta' dawk il-proċeduri ma kien hemm diskussjoni dwar aspetti oħra tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellata

qalet li l-kawża kostituzzjonali tar-rikorrenti mhijiex maħsuba biex tolqot il-kirja taħt il-Kap. 69 ta' issa, wara l-emendi leġislattivi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

12. Il-Qorti tibda billi tosserva li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet **Raymond Vella et vs l-Avukat tal-Istat et**, qieset illi:

"F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) – imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għajn li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan l-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

...

*Għal dak li jirrigwarda l-**ewwel żewġ rimedji mitluba** mir-rikorrenti, ossia li l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi mill-protezzjoni li kien igawdi mid-dispożizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fejn talbu l-iżgumbrament, din il-Qorti qiegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (fn. 31: deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru, 2020), fejn il-Qorti kkonsiderat:*

"Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji mwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din (ara Kost. 31.1.2014) fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et §§ 32-36) u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

> Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.
>
> F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid ifittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minbarra dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik il-liġi m'għandhiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimata Hazzouri ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-dispożizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa' tokkupa l-fond de quo."

13. Il-Qorti tqis li dak li ddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bis-sentenza msemmija, kien li l-liġi kif imħaddma qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi leġislattivi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, kienet tikser l-jeddijiet fundamentali tal-appellanti, u għalhekk l-appellata ma setgħetx tibqa' tinvoka l-protezzjoni li kienet tagħtiha dik il-liġi sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. Iżda l-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Bord, fis-sens li l-Kap. 69 sussegwentement ġie emendat, u ntroduċa rimedji għal persuni fil-pożizzjoni tal-appellanti. L-appellanti, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kellhom l-għażla li jmorru quddiem il-Bord u jitolbu għal awment fil-kera riċevuta minnhom jew inkella għall-iżgumbrament tal-appellata wara li jiġi stabbilit jekk ikun il-każ, li din m'għandhiex aktar il-jedd li tibqa' tgħix f'kirja protetta. Imma l-appellanti dan m'għamluhx, u minflok resqu quddiem il-Bord b'talba speċifika

sabiex dan jordna lill-appellata tiżgombra mill-fond għaliex skont huma, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) lilhom tathom jedd kweżit jirriprendu lura l-pussess tal-fond. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) m'għamlet xejn minn dan, u s-sentenza tagħha kienet li l-jeddijiet tal-appellanti bħala sidien ġew miksura minħabba sproporzjon evidenti bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u l-kera li huma kienu qegħdin jirċievu bħala sidien b'kirja li hija regolata bil-liġi (il-Kap. 69). Għaldaqstant is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma kinitx marbuta mat-titolu tal-appellata fuq il-fond, iżda mal-*quantum* tal-kera li din qiegħda tħallas. Il-kwistjoni tal-ammont tal-kera u n-nuqqas ta' proporzjon li kien hemm qabel l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, illum ġie rimedjat, u l-appellanti kellhom l-opportunità li jitolbu għal reviżjoni tal-kera li qegħdin jirċievu. Dan iżda ma għamluhx, u l-unika talba li ressqu quddiem il-Bord kienet għall-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond. Il-Qorti tqis li m'hemm xejn fis-sentenza appellata li jmur kontra s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li għaddiet in ġudikat, għaliex il-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ma ppronunzjatx ruħha fuq it-titolu tal-appellata jew jekk din għandhiex tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kiri, iżda dwar kif il-kirja hija regolata taħt liġi mibdula. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qalet biss li l-appellata ma tistax tibqa' tinvoka l-protezzjoni tal-Kap. 69 qabel dan ġie emendat, sabiex tibqa' tgħix fil-fond. Fis-sentenza tal-Bord m'hemm xejn li jmur kontra l-ispirtu tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), għaliex il-Bord ikkonferma li l-appellata għandha jedd li sabiex tibqa' tgħix fil-fond, tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, liema emendi leġislattivi ma kinux is-suġġett tal-kawża

kostituzzjonali istitwita mill-appellanti hemmhekk rikorrenti. Għalhekk il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

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