MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 77/2021 LM

Ann sive Felicity Wismayer (K.I. nru. 0869252(M))
('l-appellata')

vs.

Patricia Engerer (K.I. nru. 56156(M))
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Patricia Engerer (K.I. nru. 56156(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fit-30 ta' Lulju, 2021, [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 **Ann sive Felicity Wismayer (K.I. nru. 0869252(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] fil-konfront tal-intimata, kif ġej:

"Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata, bil-mod segwenti:

(i) Jilqa' in parte, l-ewwel talba tar-rikorrenti, billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Patricia Engerer, ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti, stante li l-kirja qiegħda tiġi tterminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbażi ta' dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza tas-16 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet, Wismayer Ann sive Felicity vs Avukat Ġenerali et (Rik. Nru. 107/2019 FDP), billi ġie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba, fejn intalbet dikjarazzjoni li kull ġurnata in okkupazzjoni, qed tikkawża danni lir-rikorrenti, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti;

(ii) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimata Patricia Engerer, sabiex tiżgombra mill-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, fi żmien perpentorju ta' tletin (30) jum mil-lum;

(iii) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimata, ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċeduri jkunu bi proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond magħruf bl-isem 'Dido' u bin-numru 9 fi Triq Kent, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellata, liema kirja kienet saret favur l-appellanta permezz ta' skrittura tal-1 ta' Mejju, 1978 mill-istess appellata flimkien mal-mejjet ħuha ko-proprjetarju tal-fond, u l-mejta ommha użufruttwarja tal-istess. Wara l-mewt tal-imsemmi ħuha u ta' ommha, il-fond kien għadda fil-patrimonju assolut tal-appellata.

Imbagħad fit-27 ta' Ġunju, 2019, l-appellata ntavolat proċeduri kostituzzjonali permezz ta' rikors quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) bin-numru 107/2019 fl-ismijiet Ann sive Felicity Wismayer *vs.* L-Avukat Ġenerali et, fejn fost talbiet oħra hija talbet lil dik il-Qorti sabiex tiddikjara ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa il-Konvenzjoni Ewropea'], filwaqt li tordna l-iżgumbrament tal-appellanta. Permezz tas-sentenza tas-16 ta' Marzu, 2021, il-Prim'Awla, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) laqgħet it-talba tal-appellata fir-rigward tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema sentenza saret finali stante li ma ġietx appellata minn ebda parti.

<u>Mertu</u>

3. L-appellata għalhekk istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fis-6 ta' April, 2021 fil-konfront tal-appellanta, fejn talbet lill-imsemmi Bord sabiex:

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

I. *Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Patricia Engerer (KI 56156M) ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti stante illi l-kirja talvolta veljanti bejn il-kontendenti ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi ai termini tas-sentenza rikors numru 107/2019FDP fl-ismijiet WISMAYER ANN SIVE FELICITY VS AVUKAT ĠENERALI ET, li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fis-16 ta' Marzu 2021 stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.*

II. *Jikkundanna lill-intimata Patricia Engerer (KI 56156M) tiżgombra mill-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord.*

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

4. Fis-7 ta' Mejju, 2021 l-appellanta ppreżentat nota *ai termini* tal-para. (a) tas-subartikolu 16A(5) tal-Kap. 69, u l-Bord permezz tad-digriet tiegħu mogħti waqt l-udjenza tiegħu tal-11 ta' Mejju, 2021 laqa' it-talba tagħha sabiex tressaq id-difiża tagħha fejn ingħatat għoxrin jum minn dakinhar sabiex tippreżenta r-risposta ġuramentata tagħha. Ir-risposta maħlufa ġiet ippreżentata fit-28 ta' Mejju, 2021 fejn l-appellata eċċepiet primarjament in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord, u fil-mertu li: (i) ma kien hemm l-ebda sentenza jew digriet li permezz tagħha ġiet itterminata l-kirja jew li b'hekk ġiet eskluża l-applikazzjoni ta' xi liġi fir-rigward tal-imsemmija kirja; (ii) kull deċiżjoni tal-Bord kellha tingħata fil-parametri tal-liġi li permezz tagħha huwa ġie stabbilit, u l-Kap. 69 ma kienx jagħti dritt lill-appellata li tiżgombra lill-appellanta jew li tittermina l-kirja għar-raġunijiet mogħtija fir-rikors ġuramentat tagħha; (iii) permezz tal-emendi tal-liġi, ma setax jingħad li l-appellata għadha qed issofri preġudizzju jew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, għaliex dik il-liġi kienet tassigura li hija tirċievi

kumpens xieraq; (iv) hija kienet dejjem qdiet l-obbligi tagħha bħala nkwilina fedelment.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

"Ikkunsidra li:

Permezz ta' din il-kawża, dan il-Bord qiegħed jintalab sabiex jiżgombra lill-intimata mill-fond in kwistjoni in vista li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi, ai termini tas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet, Wismayer Ann sive Felicity vs Avukat Ġenerali et, u stante li tali lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti tippretendi li, bis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali), hija għandha dritt tirriprendi l-pussess ta' dan il-fond in eżami battal, u li konsegwentement, l-intimata għandha tiġi ordnata minn dan il-Bord, tiżgombra minnu, minħabba li, fil-kunsiderazzjonijiet tagħha u fil-ġudikat tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) irriteniet, li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Engerer, u b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-intimata sostniet fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord in kwantu r-rikorrenti, qiegħda tressaq lanjanza ta' ksur ta' drittijiet fondamentali. Fir-raba' eċċezzjoni tagħha, sostniet ukoll li dan il-Bord huwa bord stabbilit skont il-liġi, u l-Kap. 69 ma jagħtix dritt ir-rikorrenti tiżgombra lill-intimata, jew tittermina l-kera għar-raġunijiet mogħtija fir-rikors promotur.

Fis-sentenza fl-ismijiet Francis Cachia Caruana et vs Ludgardo sive Riccardo Fiteni, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fit-30 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell, wara li rreferiet għall-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, rriteniet li:

"Fil-31 ta' Lulju 2012 sidien il-kera ppreżentaw il-kawża, ċjoe wara li kienu daħlu fis-seħħ l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Permezz tal-artikolu 16 tal-Kap. 69, il-Bord Li Jirregola l-Kera ngħata l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi:-

i. Kull materja li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani;

ii. Kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja. F'dan il-każ ma jirriżultax li l-ġurisdizzjoni ma ġietx limitata biss għal dawk il-każijiet fejn l-okkupazzjoni tkun tal-persuna li kienet l-inkwilin."

Imbagħad fis-sentenza fl-ismijiet, Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fis-16 ta' Diċembru 2015, intqal:

"4. Fil-White Paper "Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, jingħad:-

"Il-qafas tal-leġislazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni toħloq kumplessitajiet bla bżonn.

Għalhekk qed ikun propost li, bħala parti mir-riformi, materji li għandhom x'jaqsmu mal-kera jitneħħew mill-ġurisdizzjoni tal-qrati u titwaqqaf entità amministrattiva waħda li jkollha ġurisdizzjoni sija fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun żgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikkmanda li din ir-responsabbiltà ghandha taqa' fuq Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-ġdid…….

Rakkomandazzjoni 33

Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat.

5. Fil-fehma ta' din il-qorti il-kliem: "….. il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani….", jinkludu l-każ in eżami. Il-qorti tosserva li r-rikorrenti qegħdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviż tal-fond mill-intimata, il-kiri nħall. Da parti tagħha l-appellata tikkontesta tali fatt.

Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li:-

l-intimata qed tokkupa u żżomm il-fond 102 ġja 28, Triq Santa Katerina, Birżebbugia mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi"; però hu ovvju li fl-ewwel lok

hemm bżonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiċċatx minħabba li r-rikorrenti jsostnu li minħabba li l-intimata xtrat nofs indiviż tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviż tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Saħansitra, l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali"

Kliem li fil-fehma tal-qorti jkompli jikkonferma kemm hi wiesgħa l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ppropona dik il-liġi. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eċċezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva. Saħansitra kienu biss dawk il-kawżi li kienu diġà pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta din il-liġi, qal li bid-dħul fis-seħħ tal-Att:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66)."

Dan apparti l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li l-Bord għandu kompetenza esklussiva li jisma' u jiddeċiedi "…. Kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali…..".

Illi minn din il-ġurisprudenza, jirriżulta li l-Bord għandu kompetenza biex ikompli jisma' u jiddeċiedi dwar il-proċeduri odjerni. Mhux kontestat li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti. Din l-azzjoni odjerna, hija waħda kontemplata fil-proviso tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16, billi l-iskop primarju tat-talba tar-rikorrenti huwa l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond lilha mikri, u dan in vista li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Dan ċertament jaqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord. Ir-rikorrenti kienet tinħtieġ li tipproċedi bi proċeduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilina tiġi żgumbrata. Għaldaqstant, dan il-Bord iqis li dawn l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet imressqa mill-intimata, huma infondati u bla bażi, stante li (i) r-rikorrenti qed tipproċedi b'talba ghal żgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii)

r-rikorrenti mhijiex titlob lil dan il-Bord sabiex jezamina u jiddeciedi jekk saritx xi vjolazzjoni ta' ksur ta' xi dritt fondamentali u (iii) ir-rikorrenti ipproċediet b'din il-kawża stante li fis-sentenzi sal-lum mogħtija f'Sede Kostituzzjonali, qed tiġi addottata sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc quddiem dan il-Bord, biex l-inkwilin jiġi żgumbrat, ġialadarba mhumiex huma nfushom jgħaddu biex jordnaw l-iżgumbrament bħala rimedju.

Dwar ir-raba' eċċezzjoni, jingħad ulterjorment, illi l-argument fis-sens li r-rikorrenti ma hux qed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq xi kawżali fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien tqajjem fil-kawża Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado, deċiża mill-Bord tal-Kera fl-24 ta' Settembru 2018, u mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-25 ta' Frar 2019. F'dik il-kawża, il-Bord tal-Kera kienet caħdet l-ewwel eċċezzjoni mressqa, fejn ġiet eċċepieta l-inkompetenza ta' dan il-Bord ratione materia*, in kwantu jidher li r-rikorrenti qiegħed jibbaża dina l-azzjoni, fuq nuqqas ta' titolu ta' lokazzjoni tal-esponenti, u mhux fuq xi kawżali fl-Artiklu 3 jew 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma l-uniċi kawżali li jistgħu jiġu applikati minn dan il-Bord għal ripresa ta' pussess mis-sid. Il-Bord iqis li għalkemm din l-eċċezzjoni li għandha quddiemha, mhix identika ghal dik li kien hemm fil-każ, Galea vs Ganado, huwa dan il-Bord li għandu semmai, jisma' każijiet li jirrigwardaw dawn iċ-ċirkostanzi li jitrattaw fondi urbani.*

Għaldaqstant, l-ewwel u r-raba' eċċezzjoni sejrin jiġu miċħuda.

Dwar it-tielet eċċezzjoni, l-intimata sostniet li ma hemm l-ebda sentenza jew digriet b'liema ġiet terminata il-lokazzjoni, jew li teskludi l-applikazzjoni ta' xi liġi fir-rigward tal-lokazzjoni li l-intimata tgawdi.

Dwar din l-eċċezzjoni, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Diċembru 2020. Il-Bord spjega li fil-premessi u fit-tieni talba, ġie sostnut mir-rikorrenti, li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi. Il-Bord spjega li ma jqisx li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett* ex lege *u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, iżda sallum mis-sentenzi mogħtija f'sede kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottata hija li jkun jeħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Intqal mill-Bord li altrimenti li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-iżgumbrament kien ikun wieħed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet tagħti. Il-Bord kompla jgħid li mkien fis-sentenza ma jingħad li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata, iżda naturalment, l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, imbagħad twassal għal tali dikjarazzjoni u għall-eventwali żgumbrament.*

Il-Bord kompla jagħmilha ċara, li in linea ma' dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet, Francis Debono et vs Peter Leonard Nind, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fid-19 ta' Ottubru 2007, li l-fatt li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-kirja għandha tiġi tterminata, m'għandhiex tkun ta' ostakolu għat-talbiet tar-rikorrenti. Infatti f'dik is-sentenza, il-Qorti rreferiet ghal sensiela ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, li jgħidu li talba għal kundanna, tista' timxi waħeda meta jkun ċar li fiha ikun impliċitu, talba għal dikjarazzjoni ta' responsabilità. Infatti wara li kkwota diversi sentenzi, il-Qorti kkonkludiet hekk:

> "Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma din il-linja ta' deċiżjonijiet u tqis li talba għax-xoljiment tal-kirja, hija mitluba mill-atturi (meta, fil-formula, jingħad li "hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji") u, f'kull każ, hija nsista u involuta fit-talbiet l-oħra tal-atturi. Kwindi, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti qed tiġi miċħuda."

Dan il-Bord jagħmel tiegħu dak li ġie rilevat minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, filwaqt li jirrileva wkoll li fil-bidu tat-talbiet tagħhom, intqal espressament il-kliem "prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna".

In oltre, dan il-Bord ikompli jagħmel referenza għal dak li qal il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża fuq ċitata fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, fit-2 ta' Diċembru 2020. Dana in kwantu f'dik il-kawża, bħalma tqajjem f'din il-kawża odjerna, ġie argumentat li fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali ma ddeċidietx li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u għaldaqstant, ġie argumentat f'dik il-kawża, li l-Bord m'għandux bażi fuq xhiex jiżgombra lill-intimat. Dak il-Bord qal:

> "Il-liġi proċedurali tagħna tirregola s-Sentenzi, u b'mod partikolari l-għoti tal-ordnijiet deċiżivi u obbligatorji fihom, fl-art. 218 u 219 tal-Kap. 12:
>
> Is-sentenza għandu jkun fiha r-raġunijiet tad-deċiżjoni
>
> 218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenut:
>
> Iżda il-Bord tar-Regoli maħtur skont l-artikolu 29 jista', permezz ta' Regoli tal-Qorti, jidderoga mid-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.
>
> Dikjarazzjonijiet deċiżivi jew obbligatorji għandhom ikunu fid-dispożittiv.
>
> 219. Kull dikjarazzjoni li l-qorti trid li tkun deċiżiva jew obbligatorja, għandha tigi mdaħħla fid-dispożittiv.

Kif ġa ingħad, dan il-Bord ma sab ebda ordni kontra l-intimat, fid-dispożittiv tas-sentenza Joseph Grima et vs L-Avukat Ġenerali et (Rik. Nru. 22/19GM) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019, sa fejn din ġiet konfermata mis-Sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-istess kawża fis-27 ta' Marzu 2020, u lanqas fil-parti dispożittiva ta' din l-aħħar Sentenza, li twaqqaf l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69) favur tiegħu għar-rigward tal-fond 20, Church Street, Żebbug.

Ifisser dan li l-Bord għandu jgħaddi biex jilqa' din l-eċċezzjoni?

Fil-fehma tal-Bord it-tweġiba għal tali kweżit għandha tkun fin-negattiv.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali ddeċidew li l-fatt li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa jwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) illikwidat l-ammont ta' €35,000 bħala kumpens għal danni sofferti, mentri l-Qorti Kostituzzjonali illikwidat ammont anqas biex b'hekk akkordat €15,000 in linea ta' danni li jkopru l-perijodu mis-sena 2014 sas-sena 2019.

Id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kontenuta fid-decide ma tistax tittieħed u titqies in vacuo f'dawn iċ-ċirkostanzi. Huwa proprju għalhekk li huwa rilevanti dak li tenniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet J. Bonello vs Bonello ossija li "il-volontà tal-ġudikant tista' tittieħed anki mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispożittiv m'għadux jittieħed separatament mill-motivazzjoni, iżda għandu jiġi minn din definit u spjegat (Vol XXX.i.131; Vol XXXVII.i.51; Vol XLII.i.287; Rita Grech et vs Segretarju tad-Djar, App Sede Inf, 18.02.1986). dan għal dik li hi l-parti razzjonali tad-dispożittiv".

Infatti ħarsa lejn dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili taħt il-heading 'Xorta ta' kumpens u kwantifikazzjoni tiegħu':

Illi huwa assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. B'danakollu, l-Qorti għandha tqis diversi fatturi bħat-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni, il-grad ta' sproporzjon bejn dak li rċevew ir-rikorrenti u dak li setgħu jaqilgħu mis-suq ħieles; l-għan soċjali tal-miżura kif ukoll id-danni materjali li batew ir-rikorrenti;

Inoltre l-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud v l-Avukat Ġenerali, fejn intqal illi:

"… jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' antikostituzzjonalità… Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-

ħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-hlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali".

Illi l-Qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġi miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat Lawrence Aquilina għandu jiġi ordnat biex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Triq Ġuże Ellul Mercer, Sliema, liema liġi qegħda tiġi dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti".

Imbagħad il-Qorti Kostituzzjonali qalet ukoll fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu 2020:

16. L-ewwel Qorti ddeċidiet li l-liġi speċjali tal-kera (Kap 69) inkwantu tagħti jedd ta' rilokazzjoni b'rata baxxa ta' kera, tikser id-dritt fundamentali tal-atturi taħt artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qegħdin jinkisru.

17. Skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319:

(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett".

18. L-istess jingħad f'Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali ikkonkludiet li meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li l-intimat m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni li jagħti l-Kap 69 "kienet sempliċiment qegħda tapplika l-liġi u xejn aktar".

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dipsosizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bħala inkwilin, u dan abbażi ta' liġi li ġie dikjarat li l-applikazzjoni tagħha għaf-favur tiegħu qegħda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeċiedi mod ieħor, ikun ifisser li qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent. U fid-dawl ta' dak dikjarat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) il-kumpens waħdu mhux l-uniku rimedju li r-rikorrent għandu dritt għalih u tali

raġunament ġie kkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali. Għalhekk l-eċċezzjoni numru disa' hija infondata."

Fid-dawl ta' dak li ntqal f'dik is-sentenza appena ċitata, dan il-Bord għal darb' oħra, jaqbel ma' dak li ngħadd minn dan il-Bord kif diversament ippresedut. Meta wieħed jevalwa s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) jirriżulta li ntqal:

"67. Il-Qorti tqis illi kkunsidrat l-argumentazzjoni fuq imressqa kif ukoll il-fatti kif esposti quddiemha, jidher ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

68. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizju fis-suq.

69. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jistax jingħad li din il-lanjanza lampanti ma tivvjolax l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, il-Qorti tqis illi, għal dak illi jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.....

78. Sorvolata l-kwistjoni dwar jekk hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni, il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom ir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.

79. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fir-rikors promotur qed tivvanta rimedju u kumpens billi anke rreferiet għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda, kif diġà spjegat, aktar 'il fuq, u għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti mhijiex ser tistħarreġ l-ilment tar-rikorrent abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

80. Infatti, r-rikorrenti għamlet referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma sostniet din it-talba tagħha b'ness ma' disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni, b'hekk din il-Qorti għar-raġunijiet diġà spjegati, ma tistax tistħarreġ it-talba abbażi ta' dan l-artikolu. Iżda, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

> 81. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.
>
> 82. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata."

Il-Bord iqis li ġialadarba l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, fil-kawża bin-numru 107/2019, ddeċidiet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali, u li din il-lanjanza lampanti tivvjola l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ifisser li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni bħala inkwilina, u dan abbażi ta' liġi li ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tagħha għaf-favur tagħha, qiegħda tikser id-drittijiet tar-rikorrenti.

Dwar il-ħames eċċezzjoni mressqa mill-intimata, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fid-deċiżjoni tat-13 ta' Lulju 2021, (Rikors Numru 127/2021), fl-ismijiet, Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri fejn intqal hekk:

> "Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja de quo r-rikorrenti pproċediet b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. In oltre, l-Qorti qalet ukoll illi minkejja li kienet qed tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, dan ma jfissirx li rrikorrenti m'għandhiex rimedju, iżda jfisser biss li trid tfittex rimedju quddiem dan il-Bord, stante li huwa dan il-Bord li għandu l-kompetenza iqis kwisjtonijiet ta' żgumbrament.
>
> Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċediet quddiem dan il-Bord għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

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-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll illi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 li stabilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madanakollu, il-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizża l-posizzjoni bejn il-partijiet, u dan anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda disposizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata."

Dan il-Bord jaqbel ma' dak ċitat, u jqis li ġialadarba, (i) huwa ma jistax jiskarta d-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u (ii) ma hemmx disposizzjoni fl-Att XXIV tal-2021, li b'xi mod tirregola fuq dak li ġià ġie ppronunzjat qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi; din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimata għandha tiġi wkoll miċħuda.

Ikkunsidra wkoll li

Dwar it-talbiet tar-rikorrenti, ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu, bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimata għandha tiġi ordnata biex tiżgombra mill-fond in kwistjoni.

Il-Bord sejjer għalhekk, jilqa' in parte, l-ewwel talba tar-rikorrenti peress li l-kirja kif ġià ġie spjegat iktar 'il fuq, ma ġietx reża nulla u bla effett ex lege, iżda huma l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, li jwasslu għal tali dikjarazzjoni li ser tingħata minn dan il-Bord, u għall-eventwali żgumbrament.

Fl-aħħarnett, fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob wkoll dikjarazzjoni, li kull ġurnata in okkupazzjoni, qed tikkawża danni lir-rikorrenti. Abbażi ta' dak deċiż, il-Bord se jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din il-parti tat-talba, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha quddiem din il-Qorti fit-13 ta' Awwissu, 2021, fejn qiegħda titlobha sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (i) is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, ma waqfitx l-applikazzjoni tal-Kap. 69; (ii) il-Kap. 69 għadu fis-seħħ; (iii) il-Bord m'għandux il-kompetenza li jiddeċiedi dwar ksur tad-drittijiet fundamentali; u (iv) is-sentenza appellata tikser is-saltna tad-dritt u anki id-drittijiet tagħha.

7. L-appellata wieġbet fil-25 ta' Awwissu, 2021 fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet tal-appellata, b'dana li l-ewwel żewġ aggravji ser jiġu ttrattati flimkien, stante li dak li ser tikkonsidra u li ser tiddeċiedi l-Qorti dwar l-ewwel aggravju, japplika wkoll għat-tieni aggravju tal-appellanta.

L-ewwel aggravju: *[is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma waqqfitx l-applikazzjoni tal-Kap. 69]*

It-tieni aggravju: *[il-Kap. 69 għadu fis-seħħ]*

9. Meta l-appellanta tispjega l-ewwel aggravju tagħha, tgħid li fis-sentenza tagħha l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma ddikjaratx li l-liġi leżiva m'għandhiex topera favur tagħha. Tikkontendi li fejn il-Qrati tagħna b'setgħet kostituzzjonali riedu li l-liġi ma tibqax applikabbli minn persuna jew oħra, dan dejjem qaluh ċar fil-parti operattiva tas-sentenza. Hawn iżda dik il-Qorti naqset milli tgħidu, u għalhekk għandu jiġi applikat il-prinċipju *ubi lex voluit dixit.* Tirrileva wkoll li l-appellanta ma ntavolat l-ebda appell minn dik is-sentenza u tgħid li bħala paragun għandu jsir riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Joseph Micallef et *vs.* Avukat Ġenerali et.** Meta tispjega t-tieni aggravju tagħha, l-appellanta tirrileva li m'hemmx għalfejn jingħad li l-Kap. 69 għadu fis-seħħ, u li ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni ta' kwalunkwe xejra fis-sentenza kostituzzjonali li d-drittijiet tal-appellanta li tipprovdi għalihom dik il-liġi kienu qegħdin jiġu diżapplikati. B'hekk tiddikjara li hija kienet qegħda tikkontesta l-awtorità li seta' kellu bord sabiex jiddikjara li huwa ma kienx ser japplika dik il-liġi fil-konfront tagħha.

10. L-appellata tikkontendi li mid-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) isegwi li skont l-artikolu 3 tal-Kap. 319, fejn hemm xi liġi ordinarja li hija inkonsistenti mad-drittijiet tal-bniedem u mal-libertajiet fundamentali, għandhom jipprevalu dawn tal-aħħar u dik il-liġi għandha tkun bla effett safejn hija inkonsistenti. Għalhekk tkompli tgħid li l-appellanta ma tistax tibqa' titlob il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond.

11. Din il-Qorti tagħraf li permezz ta' dan l-ewwel aggravju tagħha, l-appellanta qegħda terġa' ittenni u tressaq it-tielet eċċezzjoni tagħha kif

magħmula quddiem il-Bord, liema eċċezzjoni ġiet miċħuda u li testwalment tgħid hekk:

> *"3. Fit-tielet lok, ma hemm l-ebda sentenza jew digriet b'liema ġie terminat il-lokazzjoni li l-intimata tgawdi jew li teskludi l-applikazzjoni ta' xi liġi fir-rigward tal-lokazzjoni li l-intimata tgawdi fil-fond de quo."*

12. Il-Qorti tgħid li meta kkonsidra din l-eċċezzjoni, il-Bord beda billi għamel riferiment għas-sentenza tiegħu stess, kif diversament ippresedut, fl-ismijiet **Joseph Grima et *vs.* Lawrence Aquilina** deċiża fit-2 ta' Diċembru, 2020. Il-Bord għadda sabiex ikkwota estensivament minn dik is-sentenza, fejn skont hu tqajjem ukoll l-argument li fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali ma kinitx iddeċidiet li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u għalhekk il-Bord ma kellu l-ebda bażi sabiex jiżgombra lill-imsemmi intimat. Skont il-Bord f'dik is-sentenza suċitata, għalkemm fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ma kienx ġie ddikjarat li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata, l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tar-rikorrent twassal għal dik id-dikjarazzjoni u għall-eventwali żgumbrament. Il-Bord kompla għamel eżami ta' dik l-istess sentenza, fejn osserva wkoll li meta ma tintalabx dikjarazzjoni li l-kirja għandha tiġi tterminata, m'għandu jkun hemm l-ebda ostakolu għat-talbiet tar-rikorrenti għall-iżgumbrament. Qies li l-appellata fil-proċeduri kostituzzjonali kienet saħansitra fir-rikors tagħha fil-bidu tat-talbiet tagħha, qalet b'mod espress *'prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna".* Kompla billi ċċita u għamel eżami ta' dak li qalet l-imsemmija Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-paragrafi 67-69 u 78-82 tas-sentenza, li permezz tagħha ddeċidiet ir-rikors fl-ismijiet **Ann sive Felicity Wismayer *vs.* l-Avukat Ġenerali**

et.[1] Qal li ġaladarba din iddeċidiet li l-mod kif kienu qed jitħaddmu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u anki d-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti, kien wassal għal ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, dan kien ifisser li l-intimata ma setgħetx tibqa' tinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi li jolqtu l-kirja in kwistjoni sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond bħala inkwilina.

13. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li differenza sinifikanti bejn il-proċeduri ċitati mill-Bord fl-ismijiet **Joseph Grima et *vs.* Lawrence Aquilina** u dawk odjerni, hija li f'dawk tal-ewwel il-Qorti Kostituzzjonali fil-motivazzjoni tas-sentenza tagħha kienet ikkontemplat rimedju ulterjuri. Dan wara kollox kif saħansitra jirriżulta mill-motivazzjoni tal-Bord stess fis-sentenza li ddeċidiet l-imsemmija proċeduri ċitati fejn huwa saħansitra kkwota s-segwenti silta mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali in sostenn tal-argument tiegħu:

"Illi l-Qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġi miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kir tal-Bini u l-Att (Kap 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimat Lawrence Aquilina għandu jiġi ordnat biex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Triq Ġuze Ellul Mercer, Sliema, liema liġi qegħda tiġi dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti"

14. Għalhekk din il-Qorti ma tarax li l-Bord fil-każ odjern seta' jistrieħ fuq l-argument miġjub minnu, kif diversament ippresedut, proprju għaliex fis-sentenza finali tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) li ddeċidiet ir-rikors kostituzzjonali tal-appellata, ma hemm l-ebda konsiderazzjoni bħal dik.

[1] Rikors numru 107/2019 FDP.

Issa, il-Qorti filwaqt li tieħu in konsiderazzjoni d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 3(2) tal-Kap. 319 li jipprovdi kif ġej:

> *"2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

Tagħraf li fil-każ odjern, l-appellata m'għamlet l-ebda talba quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, għal dikjarazzjoni li l-appellanta ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet ordinarji, li hija kienet qegħda tikkontendi huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha, u għaldaqstant tali disposizzjonijiet għandhom jiġu ddikjarati li m'għandhomx aktar effett fil-konfront tal-imsemmija appellanta. Hawn il-Qorti tagħraf li t-tieni aggravju tal-appellanta jikkontempla proprju dan l-argument, u għalhekk tgħid li l-konsiderazzjonijiet tagħha jolqtu wkoll it-tieni aggravju tal-imsemmija appellanta.

15. Meħud in konsiderazzjoni dan in-nuqqas min-naħa tal-appellata, il-Qorti tgħid li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma setgħet qatt tiddeċiedi iktar minn dak li ġie mitlub minnha, u lanqas ukoll ma tista' l-appellata tittenta tagħmel interpretazzjoni tas-sentenza li saħansitra tmur oltre l-parametri stabbiliti minnha stess permezz tat-talbiet tagħha kif imfissra fir-rikors kostituzzjonali tagħha. Għall-istess raġuni, il-Bord ma setax imur oltre fil-motivazzjoni tiegħu fejn qal li *"...dan ifisser li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni bħala inkwilina...",* u jiddeċiedi li b'hekk il-kirja għandha tiġi tterminata.

16. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-ewwel aggravju tal-appellanta ġustifikat, u tilqgħu. Din il-Qorti tikkonsidra li ġaladarba dan iwassal sabiex is-sentenza appellata għandha tiġi mħassra, hija għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-aggravji tal-appellanta.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu, filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord, u l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur