MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 41/2017/1 LM

Robert Galea
('l-appellat')

vs.

Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado (K.I. 482244M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Diana Ganado (K.I. 482244M),** [hawnhekk 'l-appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-27 ta' Settembru, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-kirja eżistenti bejn il-partijiet hija xolta u terminata, laqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent **Robert**

Galea [hawnhekk 'l-appellat'], u ordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond 38, Triq Dun Mikiel Rua, Sliema, fi żmien perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mid-data tas-sentenza.

Fatti

2. Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrent spjega lill-Bord li huwa s-sid tal-fond 38, Triq Dun Mikiel Rua, Sliema [minn issa 'il-fond'] li kien ġie konċess lill-intimati Ganado b'kuntratt tas-16 ta' Settembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona. Spjega li l-fond in kwistjoni huwa dekontrollat, u huwa kien ikkonċedieh lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena, b'ċens ta' LM400 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, awmentat għal LM460 fis-sena mill-1 ta' Diċembru, 1984. Ir-rikorrent żied jgħid li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-30 ta' Novembru, 1993, u *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, id-drittijiet tiegħu bħala sid inbidlu radikalment għaliex il-fond in kwistjoni ma seta' jittieħed lura qatt mingħand il-koppja Ganado, ladarba dawn kienu residenti ta' Malta u kienu ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent qal li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, ladarba l-fond kien dekontrollat u ma kienx suġġett għar-rekwiżizzjoni, l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati Ganado kellha tispiċċa mad-dekadenza taż-żmien miftiehem, u l-intimati kien ikollhom jirrilaxxaw il-fond *ai termini* tal-artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent spjega wkoll li *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, huwa kellu bilfors jirrikonoxxi lill-intimati Ganado bħala inwkilini ta' dan il-fond, u dan *ai termini* tal-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal ukoll li

permezz ta' skrittura tat-8 ta' Jannar, 1994, il-partijiet kienu ftiehmu li r-rikorrent qua sid ma kellux ikun responsabbli għat-tiswijiet straordinarji. Ir-rikorrent qal li l-kirja ġiet estiża bi skrittura oħra tas-6 ta' Marzu, 2009. Kompla jgħid li din il-kirja saret *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif saret l-iskrittura anteċedenti *ai termini* tal-istess liġi, u skont id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrent qal li huwa pproċeda b'kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li ġiet deċiża finalment fis-7 ta' Frar, 2017, fejn il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent u ddikjarat li l-Att XXIII tal-1979 jivvjola d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti spjegat li l-għoti ta' kumpens waħdu, ma kienx ser jeqred is-sors tal-vjolazzjoni li r-rikorrent qiegħed iġarrab, u kull kumpens mogħti f'dan il-każ ikun biss rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża. Il-Qorti għalhekk ikkonkludiet li l-għoti ta' kumpens waħdu ma jammontax għal rimedju adegwat, u għalhekk żiedet tgħid li l-intimati konjugi Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

3. Ir-rikorrent kompla jgħid li ladarba ġie deċiż li mhux kompitu tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) biex tistħarreġ l-ilment tal-ksur tal-jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija tal-okkupant mill-fond, u r-rimedju jrid jitfittex quddiem il-Bord, li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn. Ir-rikorrent qal li ladarba l-kirja tas-6 ta' Marzu, 2009 saret *ai termini* tal-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati Ganado ma

jistgħux jibqgħu fil-kirja ta' dan il-fond, għaliex din il-lokazzjoni tivvjola l-jeddijiet kostituzzjonali tiegħu. Qal ukoll li huma m'għandhomx dritt jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond stante li *ai termini* tas-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti ordnat li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-fond. Ir-rikorrent qal li l-okkupazzjoni ta' dan il-fond mill-intimati wara t-8 ta' Frar, 2017 qiegħda tikkawżalu danni, u għamel riferiment għar-rapport tal-Perit Alan Saliba, li qal li l-kumpens għall-okkupazzjoni mit-28 ta' Mejju, 2015 għandu jkun mhux anqas minn €17,700 fis-sena, liema kumpens irid jitħallas mill-intimati sal-eventwali żgumbrament tagħhom mill-fond. Ir-rikorrent qal li wara s-sentenza tal-Prim'Awla, l-intimati m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talba tiegħu, għaliex ma jistgħux jibqgħu jargumentaw li l-kirja saret abbażi tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Mertu</u>

4. Permezz tat-talbiet tiegħu lill-Bord, ir-rikorrent **Robert Galea** talab li jiġi ddikjarat li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema, skont skrittura tas-6 ta' Marzu, 2009 wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-16 ta' Settembru, 1976. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi dikjarat li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond, stante li l-iskrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Marzu, 2009 saret *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, liema

lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif deċiż bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar, 2017 [Rikors Numru 50/15/JRM]. Ir-rikorrent għalhekk talab l-iżgumbrament tal-intimati minn dan il-fond fi żmien qasir u perentorju li jrid jiġi ffissat mill-Bord, stante li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-kirja tas-6 ta' Marzu, 2009. Ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara wkoll li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tad-danni għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond mit-28 ta' Mejju, 2015, jiġfieri mid-data li fiha r-rikorrent ressaq talba sabiex jiġi ddikjarat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu bl-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati. Ir-rikorrent talab ukoll għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnu u għall-kundanna tal-intimati għall-ħlas tal-istess.

5. Flimkien mar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent ippreżenta l-*affidavit* tiegħu fejn spjega l-fatti esposti minnu fir-rikors promutur, flimkien ma' kopja tal-kuntratt tas-16 ta' Settembru, 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona, kopja taċ-ċertifikat ta' dekontroll tal-fond, kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-8 ta' Jannar, 1994, kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Marzu, 2009 u kopja tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Robert Galea et *vs* Avukat Ġenerali et**, tas-7 ta' Frar, 2017.

6. L-intimati ppreżentaw nota quddiem il-Bord, fejn sostnew li t-talba tar-rikorrent hija *res judicata* bid-deċiżjoni tas-7 ta' Frar, 2017. Huma eċċepew ukoll li l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2009, tikkostitwixxi kuntratt ta' lokazzjoni li ġie ppreparat mir-rikorrent innifsu, u li huma aċċettaw mingħajr tlaqliq, u li bis-saħħa tiegħu huma ngħataw kirja għal ħmistax-il sena li għadhom ma skadewx.

L-intimati saħqu li għalhekk it-talba tar-rikorrent hija intempestiva. L-intimati sostnew ukoll li huma għandhom kirja valida favur tagħhom li għadha ma skadietx, u r-rikorrent ma jistax jitlob żgumbrament qabel ma jagħlaq il-perijodu ta' ħmistax-il sena miftiehem. L-intimati qalu wkoll li m'hemm l-ebda sentenza bejn il-partijiet li tgħid li l-kuntratt tas-6 ta' Marzu, 2009 jikser xi jedd fundamentali tar-rikorrent, jew li dan il-kuntratt huwa null u bla effett. L-intimati qalu li l-fond in kwistjoni huwa okkupat minnhom b'titolu ta' kera, u l-kera miftiehma bejn il-partijiet dejjem tħallset fil-ħin. Qalu li r-rikorrent ma jistax jargumenta li m'hemmx kirja, jiltob danni għal okkupazzjoni illegali, u fl-istess ħin jadixxi lil Bord li għandu kompetenza biss f'dawk il-każijiet fejn teżisti relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

7. L-intimata **Diana Ganado**, armla mill-Maġġur John sive Vanni Ganado, fir-risposta tagħha eċċepiet li l-Bord m'għandux kompetenza *rationae materiae* għaliex ir-rikorrent qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq in-nuqqas ta' titolu ta' lokazzjoni tagħha, u mhux fuq xi kawżali skont l-artikolu 3 jew 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma l-uniċi kawżali li jistgħu jiġu applikati mill-Bord għar-ripreża ta' fond mis-sid. L-intimata qalet li d-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba tar-rikorrent hija *res judicata* għaliex ġiet deċiża bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017. L-intimata saħqet ukoll li hija għandha titolu validu ta' lokazzjoni għall-okkupazzjoni tal-fond, liema lokazzjoni saret għal perijodu ta' ħmistax-il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru, 2008, liema kuntratt ġie ppreparat mir-rikorrent fuq inizjattiva tiegħu stess, u mingħajr ebda pressjoni da parti tal-intimati. L-intimata eċċepiet ukoll li l-Bord m'għandux kompetenza jiddetermina jekk l-istess skrittura ta' lokazzjoni saritx bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrent, kif qiegħed jintalab. Qalet li fil-fatt dan kien it-tieni kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat bejn il-partijiet wara li għalaq il-perijodu enfitewtiku fit-30 ta' Novembru, 1993, u dawn il-kuntratti saru t-tnejn għal perijodu ta' ħmistax-il sena kull wieħed. Qalet li t-tieni kuntratt jiskadi fit-30 ta' Novembru, 2023 u għalhekk it-talba tar-rikorrent hija intempestiva. L-intimata żiedet tgħid li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrent, m'hemm xejn fil-Kap. 158, li jistipula li lokazzjoni favur ex-enfitewta trid bilfors tkun ta' ħmistax-il sena wara l-konverżjoni mill-enfitewsi għal lokazzjoni. Il-liġi tagħti tali dritt ta' konverżjoni lil min hu ċittadin ta' Malta u li juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. L-intimata qalet li dan id-dritt huwa mogħti bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 minn skadenza sa oħra, u dan id-dritt jintilef jekk persuna tibdel ir-residenza jew iċ-ċittadinanza. L-intimata kompliet tgħid li l-liġi tħalli l-partijiet fil-libertà li jiftehmu fuq il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, u fin-nuqqas ta' ftehim hemm rimedju fis-sens li kull parti tista' titlob lill-Bord jistipula l-kundizzjonijiet tal-kirja. L-intimata qalet li r-rikorrent ma jistax jinjora l-iskrittura u jippretendi li l-Bord jagħmel l-istess qabel ma l-ewwel jiddikjara li l-kirja hija nulla u mingħajr effett, xi ħaġa li l-intimata qalet li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili naqset milli tagħmel. Kompliet tgħid li fin-nuqqas għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda.* L-intimata qalet li huwa l-artikolu 12 tal-Kap. 158 li skont il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u mhux l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet, li ġiet iffirmata mingħajr pressjoni, qerq jew vjolenza fuq ir-rikorrent. L-intimata qalet li għalhekk jirrispondi l-Istat għal kull allegat ksur. L-intimata qalet ukoll li hija qegħda tistrieħ fuq l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet sabiex tokkupa l-fond b'titolu ta' kera, u mhux fuq l-artikolu 12 tal-Kap.158, għaliex din l-iskrittura għadha ma skadietx, u l-ebda Qorti ma ddikjarat li hija

nulla u mingħajr effett. L-intimata eċċepiet ukoll li hija qegħda tokkupa l-fond b'titolu ta' kera u li l-kera miftiehma dejjem tħallset fil-ħin. Qalet li r-rikorrent ma jistax jgħid li m'hemmx kirja u jitlob danni għall-okkupazzjoni illegali, u fl-istess ħin jadixxi lill-Bord ferjn il-kompetenza hija eradikata bil-liġi f'kuntest ta' relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. L-intimata temmet tgħid illi f'każ li r-rikorrent ser jinsisti għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni sofferti minnu, tali danni għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Istat.

8. **Robert Galea** fid-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Bord, spjega li huwa kien ikkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati għal perijodu ta' sbatax-il sena. Ir-rikorrenti kkonferma li kien hu li ppreżenta skrittura bi ftehim lokatizju lill-intimati, u li hu beda jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħandhom. Ir-rikorrent qal li dak iż-żmien huwa ma setax jagħmel mod ieħor minħabba fil-liġi XXIII tal-1979. Qal li f'Marzu tal-2009, il-partijiet qablu fuq ftehim lokatizju għal ħmistax-il sena oħra.

9. L-intimata **Diana Ganado** fl-*affidavit* tagħha qalet li hija kienet marret tara d-dar mertu ta' dawn il-proċeduri flimkien mar-raġel tagħha wara li huma saru jafu li s-sid kien poġġiha fis-suq b'ċens temporanju. Qalet li dak iż-żmien huma kienu qablu li dan il-fond jiġi konċess lilhom għal perijodu ta' sbatax-il sena li bdew fl-1 ta' Diċembru, 1976. Qalet li dak iż-żmien huma kellhom f'moħħhom li eventwalment jixtru din id-dar, iżda peress li kellhom iħallsu għall-edukazzjoni ta' tnejn minn uliedhom barra minn Malta, filwaqt li n-negozju tagħhom ma baqax sejjer tajjeb, konsegwenza ta' dan huma sabu ruħhom fl-impossibilità finanzjarja li jixtru din id-dar. L-intimata qalet li għalhekk meta skada l-perijodu enfitewtiku, hi u r-raġel tagħha kienu għadhom jgħixu fid-dar

mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet li ftit qabel l-iskadenza taċ-ċens, kien mar ikellimhom wieħed mit-tfal tar-rikorrent, biex jara jekk l-intimati kellhomx il-ħsieb li joħorġu mid-dar, u hija kienet infurmatu li huma kienu ser jinvokaw il-protezzjoni li ttihom il-liġi sabiex jibqgħu jgħixu f'din id-dar. Qalet li ftit taż-żmien wara, wieħed mit-tfal tar-rikorrent kien għaddielhom l-iskrittura tal-kera. Qalet li permezz ta' din l-iskrittura, hi u r-raġel tagħha aċċettaw li jassumu responsabbilità għall-ħsarat straordinarji fil-fond, u permezz ta' din l-iskrittura ffirmata fit-8 ta' Jannar, 1994, il-partijiet qablu fuq kirja ta' ħmistax-il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru, 1993. Kompliet tgħid li din l-iskrittura ġiet aċċettata mill-intimati mingħajr ebda negozjati bejn il-partijiet. Żiedet tgħid li meta spiċċa t-terminu ta' ħmistax-il sena, fit-30 ta' Novembru, 2008, hi u r-raġel tagħha kienu għadhom fid-dar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tagħhom kienet għadha l-istess, jew marret għall-agħar. L-intimata qalet li fl-1991 hija kienet bdiet negozju ieħor li ukoll ma kienx mar tajjeb ħafna, u l-intimati kellhom ħafna dejn. Qalet li fl-istess epoka kien irtira mix-xogħol ir-raġel tagħha, u għalhekk kienu qegħdin jgħixu bil-pensjoni tiegħu biss. L-intimata qalet li fis-sajf tal-2008, hija kienet iltaqgħet ma' Aiden Galea Naudi, iben ir-rikorrent, li kien staqsiha fuq il-pjanijiet tagħha u tar-raġel tagħha rigward id-dar. Qalet li hija kienet infurmatu li huma ma setgħux joħorġu minn din id-dar, u li ma kellhom l-ebda residenza alternattiva fejn imorru joqogħdu. Qalet ukoll li ftit taż-żmien wara, il-partijiet kienu ffirmaw ftehim lokatizju ieħor. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha kienu ffirmaw mingħajr ma ppruvaw ibiddlu xejn minn dan il-ftehim, u mingħajr ebda negozjati ta' xejn bejn il-partijiet. Ix-xhud qalet li r-rikorrent dejjem aċċetta l-kera, sal-1 ta' Ġunju, 2015, u għalhekk ma tistax tifhem għal liema raġuni r-rikorrent issa qiegħed jgħid li m'għandux ikun marbut iżjed bil-ftehim, meta l-

kirja għad fadlilha sat-30 ta' Novembru, 2023. L-intimata qalet li dawn il-proċeduri fil-konfront tagħhom ikkawżaw ħafna inkwiet fil-ħajja tal-intimati, tant hu hekk li r-raġel tagħha miet bl-inkwiet ftit wara li nbdew dawn il-proċeduri.

10. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Settembru, 2018, il-Bord kien iddeċieda li għandu jiċħad l-ewwel u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata, stante li huwa għandu kompetenza *rationae materiae* jipproċedi bis-smigħ tal-proċeduri bejn il-partijiet; laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata u ddikjara li l-ewwel talba tar-rikorrent hija *res judicata*; ċaħad it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimata; laqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u għalhekk ordna lill-intimata tiżgombra minn dan il-fond fi żmien perentorju ta' xahrejn mid-data tas-sentenza; laqa' t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimata u ċaħad it-talbiet l-oħra kollha tar-rikorrent; u astjena milli jieħu konjizzjoni tal-każ fil-konfront tal-intimat Maġġur Ganado stante nota ta' ċessjoni tar-rikorrent fil-konfront tiegħu, wara li dan ġie nieqes fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord.

11. L-intimata appellat minn din is-sentenza tal-Bord permezz ta' rikors tal-appell tal-1 ta' Ottubru, 2018. L-intimata spjegat li hija ħassitha aggravata għaliex fil-fehma tagħha l-Bord naqas milli japplika l-liġi kif emendata u fis-seħħ mill-10 ta' April, 2018. L-appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex fil-fehma tagħha l-Bord iddeċieda *ultra vires* billi qies li l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet ma kellhiex effett u l-Bord ta interpretazzjoni żbaljata tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). Din il-Qorti (diversament preseduta), fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2019,

iddeċidiet il-vertenza li kellha quddiemha billi laqgħet l-ewwel aggravju tal-appell u varjat is-sentenza tal-Bord fis-sens li ħassret dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrent/appellat f'dawk il-proċeduri, fosthom l-ordni ta' żgumbrament mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ordnat li s-sentenza tibqa' kif inhi għall-kumplament. Il-Qorti ordnat ukoll li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord li Jirregola l-kera sabiex l-appellat jagħraf jirregola ruħhu dwar il-mod kif irid jipproċedi.

12. Permezz ta' rikors tas-6 ta' Ottubru, 2020, ir-rikorrent spjega li l-kawża kostituzzjonali (Rikors numru 53/2019 MH) fl-ismijiet **Robert Galea *vs* Avukat Ġenerali et**, deċiża dakinhar stess mill-Qorti Kostituzzjonali, irrivertiet is-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Frar, 2020, ħassret is-sentenza appellata, u minflok laqgħet l-ewwel u t-tielet talba tar-rikorrent speċifikament fis-sens li l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tar-rikorrent imħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u laqgħet il-ħames talba billi qalet li l-konvenuta Dianne Ganado ma tistax tibqa' tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għalkemm l-artikolu 12B(11) jgħid li dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli. Ir-rikorrent talab għalhekk li r-rikors għall-iżgumbrament jiġi appuntat mill-aktar fis, u dan sabiex jiġi deċiż li l-intimata Ganado għandha tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni mingħajr aktar dewmien u delungar ta' proċeduri, għaliex kull ġurnata ta' dewmien tammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrent.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru, 2021, il-Bord iddikjara l-kirja eżistenti bejn il-partijiet bħala xolta u terminata, filwaqt li laqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent, u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata in kwantu jirrelataw mat-tieni u t-tielet talba, u ai fini tat-tielet talba ikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond 38, Triq Don Mikiel Rua, Sliema, fi żmien perentorju ta' disgħin ġurnata mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi din is-sentenza hija limitata biss dwar it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti stante li t-talbiet l-oħra kollha u l-eċċezzjonijiet relatati magħhom ġew definittivament deċiżi fl-24 ta' Settembru, 2018 minn dan il-Bord diversament presjedut u konfermati permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Frar, 2019.

Illi mill-atti jirriżulta illi r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata taf l-oriġini tagħha f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona datat 16 ta' Settembru, 1976 li permezz tiegħu r-rikorrent ikkonċeda l-fond in kwistjoni lill-intimata u żewġha b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 17-il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru, 1976. (fn. 1 dokument B a fol. 9). Jirriżulta illi fit-8 ta' Jannar, 1984, u ċioe wara li skada l-perijodu miftiehem, il-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni ta' 15-il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru, 1993, u ċioe mid-data li skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika u dan stante li kif hemm imniżżel fl-istess skrittura "The said emphyteutical concession ended on the 30th November, 1993. By means of Act XXIII of 1979 the lessees are entitled to occupy the premises under a title of lease once they are ordinarily resident in the premises and are citizens of Malta and this under the following terms and conditions ..." *(fn. 2 Dokument D a fol. 14)*

Illi jirriżulta illi permezz ta' skrittura oħra datata 6 ta' Marzu, 2009 il-partijiet ftiehmu għal perijodu ta' lokazzjoni ieħor ta' 15-il sena liema perijodu kellu jibda mill-1 ta' Diċembru, 2008, liema perijodu kellu jiġi mġedded skont il-liġi u skont l-Att XXIII tal-1979. (fn. 3 Dokument E a fol. 16)

Illi kif ġie riportat iktar 'il fuq, ir-rikorrenti intavola żewġ proċeduri fil-fora kostituzzjonali li permezz tagħhom ġie deċiż li bil-kirja de quo kien qiegħed isofri

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà. Fis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 ġie deċiż illi l-intimata ma setgħetx tkompli tistrieħ fuq l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, filwaqt li qieset li l-kwistjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ tal-kuntratt ta' lokazzjoni kellu jitqies mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta. (fn. 4 dokument F a fol. 18)

Illi fil-kors tad-determinazzjoni ta' dan ir-rikors, u wara li ġiet deċiża l-kawża kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017, ġie introdott l-Att XXVII tal-2018 li ta rimedju lil sidien ta' djar fil-pożizzjoni tar-rikorrent sabiex jitolbu lil dan il-Bord awment fil-kera perċepita sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi. F'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi allura l-Bord kellu jikkonċedi żmien ħames (5) snin sabiex l-inkwilini jiżgumbraw mill-fond lokat. Wara l-introduzzjoni tal-imsemmi Att, ir-rikorrenti intavola proċeduri kostituzzjonali fejn allega li l-istess emendi kienu qegħdin jivvjolawlu għal darb'oħra d-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-Qorti Kostituzzjonali, permezz ta' sentenza datata 6 ta' Ottubru, 2020 iddeċidiet li minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-intimata ma tistax tinqeda bl-istess disposizzjonijiet fil-proċeduri odjerni quddiem dan il-Bord, u dan minkejja li l-artikolu 12B(11) (fn. 5 dan is-subinċiż ġie mħassar permezz tal-Att XXIV tal-2021) jgħid li tali disposizzjonijiet huma applikabbli. Illi din is-sentenza ssuperat dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2019, u ċioe, li fiċ-ċirkostanzi japplika l-artikolu 12B għall-każ in eżami. Illi għalhekk l-aħħar gwida li għandu dan it-Tribunal biex jasal għad-deċiżjoni tiegħu hija s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020.

Illi fir-risposta tagħha u fit-trattazzjoni orali, l-intimata saħqet li qiegħda tistrieħ fuq il-fatt illi hija għandha favur tagħha skrittura li tagħtiha dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni sas-sena 2023. Illi min-naħa l-oħra, ir-rikorrent isostni illi permezz tal-pronunzjament mill-Qorti Kostituzzjonali, għal darba darbtejn, huwa għandu dritt kweżit li abbażi tiegħu jitlob l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni.

*Illi filwaqt li l-Bord japprezza illi hemm skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 l-istess skrittura ma tistax titqies li saret b'libertà assoluta da parti tar-rikorrenti. Kienet il-liġi li imponiet fuqu li ma jistax ikeċċi lill-inwkilini mill-fond li kien ingħata b'sub-ċens. Huwa veru li r-rikorrenti seta' ma daħal fl-ebda ftehim in iskritt, però huwa għażel li jkollu r-relazzjoni tiegħu mal-inkwilini regolata bi skrittura privata. Ma kien hemm xejn x'jinibih milli jagħmel hekk. Però dan il-fatt ma jistax jiġi interpretat bħala xi skrittura li r-rikorrent daħal fiha għaliex ried u li kwindi għandu jiġi osservat id-dictum tal-*pacta sunt servanda. *Kif ingħad u ġie ppruvat, ir-rikorrenti kkonċeda l-kirja*

lill-konjugi Ganado għaliex kienet l-istess liġi li timponi tali kirja. (fn. 6 ara paġna 13 tad-deċiżjoni)

Illi dan il-Bord, f'dawn l-aħħar xhur, kellu numru ta' okkażjonijiet ta' vertenzi simili, u ċioe fejn ir-rikorrenti jottjenu pronunzjament favorevoli mill-Qorti Kostituzzjonali, u ċioe pronunzjament li jiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 u li wara tali pronunzjament inbidlet il-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Minkejja dan il-bdil fil-liġi, dan il-Bord dejjem mexa fuq id-direzzjoni mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali fis-sens illi fejn ġie deċiż illi l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq il-liġi għat-tiġdid tal-kirja, dawn ġew ordnati jiżgumbraw mill-fondi rispettivi u dan għaliex, kif qal tajjeb id-difensur tar-rikorrent, il-pronunzjament fil-fora kostituzzjonali nissel dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li ġie pronunzjat. Dan id-dritt kweżit ma jistax jiġi reż fix-xejn b'emendi sussegwenti li jistgħu jsiru f'xi liġi, li del resto tkun ġiet iddikjarata li tilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi f'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-19 ta' Ottubru, 2005 fis-sentenza fl-ismijiet ***Renato J. Costigan vs Malta Drydocks Corporation et*** *fejn intqal is-segwenti, u ċioe:*

"(3) id-delimitazzjoni tan-normi l-ġodda introdotti ġiet bosta drabi adoperata billi wieħed jirrikorri għal dak magħruf bħala d-dritt kweżit li jfisser li n-normi l-ġodda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li jkunu twieldu minn fatt akkwiżittiv u validu taħt il-liġijiet eżistenti u li jkunu allura ġia jiffurmaw parti mill-patrimonju tal-individwu;

(4) Dan kollu jinsab aħjar spjegat fid-deċiżjoni fl-ismijiet "**Michele Muscat – vs – l-Onor. Roberto Briffa *Collettore delle Dogane"***, Qorti Ċivili, Prim'Awla, 12 ta' April, 1919 (**Kollez. Vol. XXIV P. II p. 16**). A propositu fiha ntqal dan: - "*Che è principio, che la legge esercita il suo impero colla promulgazione, che si confonde nel concetto giuridico colla sua pubblicazione o dal giorno in cui se ne fosse dato avviso, ed è inerente alle indole ed alla natura della legge che la stessa non disponga che per l'avvenire senza estendere il suo impero ai fatti gia compiuti e consumati." 'Leges et constitutiones certum est futuris dare formem negotiis et non ad facta praeterita revocari' (Leg. 7 Cod. De Legibus). La legge di regola, quindi, non ha effetto retroattivo ed è di diritto volgare il broccardo che 'lex non habet oculos retro'.*

"Che quantunque sia in facolta del legislatore espressamente dichiara, che la legge debba comprendere nel suo impero anche gli atti, che non fossero ancora compiuti, tuttavia i diritti quesiti sono sempre di giustizia dalla legge rispettati. 'Nisi nominatim' scriveva l'antichità', 'et de praeterito tempore et ad hoc pendentibus negotiis cautum sit' (Cod. De legibus)";

(5) Issokta jiġi puntwalizzat illi minn dan li ntqal jitnissel li "sew jekk id-dritt kweżit ikun kompjut, sew jekk ikun l-oriġini ta' fatt li jkun ġara taħt il-liġi preċedenti, u d-dritt skont dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u fl-istess ħin ikun daħal fil-patrimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni tal-eżerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi għaliex ir-retroattività hija impossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-għaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot l-okkażjoni tal-eżerċizzju tiegħu taħt il-liġi l-ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi l-ġdida ma għandhiex, skont il-prinċipji elementari tal-ġustizzja u ekwità, ikollha setgħa fuqu." – "**Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine – vs – Nutar Dr Vincenzo Gatt nomine**", Appell Ċivili, 12 ta' Mejju, 1950 (**Kollez. Vol. XXXIV P. I, p. 148);"**

*Illi dan il-Bord m'għandux x'iżid ma' dak enunċjat hawn fuq. Dan l-argument huwa iżjed imsaħħaħ mill-fatt illi l-leġislatur, permezz tal-Att XXIV tal-2021, għażel li jħassar artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien jgħid is-segwenti "*Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikolu 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għandha tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April, 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Illi dan is-subinċiż ġie dikjarat li kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Kwindi, illum il-ġurnata, tenut kont ta' dan il-pronunzjament u tal-fatt li l-istess sub-inċiż tneħħa mil-liġi, ma teżisti l-ebda protezzjoni taħt il-Kapitolu 158 għall-inkwilini wara li Qorti Kostituzzjonali tkun iddikjarat li ma jistgħux iktar jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158. Kwindi r-rikorrent seta' jipproċedi bl-istanti stante li bis-sentenzi mogħtija fil-fora kostituzzjonali huwa għandu dritt kweżit għal dak mitlub permezz tat-tieni u t-tielet talba.

Illi għaldaqstant, il-Bord wara li qies l-atti kollha huwa tal-fehma illi t-tieni u t-tielet talba għandhom jiġu milqugħa.

Illi dan il-Bord japprezza illi l-intimata hija ta' età avvanzata bi problemi mediċi. Però min-naħa l-oħra japprezza wkoll illi r-rikorrent huwa ta' età avvanzata u f'dawn l-aħħar snin kellu jgħaddi minn diversi proċeduri ġudizzjarji sakemm wasal s'hawn. Illi għaldaqstant il-Bord stante li japprezza li l-intimata se jkollha bżonn l-għajnuna ta' terzi biex tivvaka mill-fond de quo, se jkun qiegħed jikkonċedilha disgħin (90) ġurnata biex tagħmel dan.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, filwaqt li jiddikjara kwalunkwe kirja eżistenti bejn il-partijiet bħala xolta u terminata, qiegħed jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata in kwantu jirrelataw mat-tieni u t-tielet talba, u ai fini tat-tielet talba jikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond 38, Triq Don Mikiel Rua, Sliema fi żmien perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mil-lum.

In vista taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, l-ispejjeż ta' din is-sentenza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

14. L-intimata ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-15 ta' Ottubru, 2021, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza impunjata minnha, u minflok tirrikonoxxi li l-intimata għandha jedd tibqa' tirrisjedi fil-fond 38, Triq Don Mikiel Rua, tas-Sliema, sal-iskadenza tal-kuntratt tal-kera datat 6 ta' Marzu, 2009.

15. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni appellata, u għalhekk intavolat dan l-appell minnha. Spjegat li l-aggravji huma tlieta, u jikkonsistu (i) fi żball da parti tal-Bord meta dan iddikjara "kwalunkwe kirja eżistenti bejn il-partijiet bħala xolta u terminata"; (ii) il-Bord ma kellu ebda bażi legali sabiex jiddikjara l-kirja xolta, u bbaża ruħhu fuq misinterpretazzjoni tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha tas-7 ta' Frar, 2017; (iii) l-appellanta qalet li l-Bord uża miżien differenti għall-piż imġarrab mill-intimata u għall-piż imġarrab mir-rikorrent.

16. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravate għaliex fil-fehma tagħha l-Bord ma qiesx sew il-fattispeċi ta' dan il-każ sabiex wasal biex iddikjara l-kirja

bejn il-partijiet bħala xolta u tterminata. Qalet li l-Bord innota biss li skont id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar, 2017, ir-rikorrent ma daħalx fil-kuntratt ta' lokazzjoni tas-6 ta' Marzu, 2009 b'mod ħieles u għalhekk, skont il-Bord, ma jistax japplika d-*dictum* tal-*pacta sunt servanda.* Qalet li filwaqt li huwa minnu li s-sid kien kostrett iġedded il-kirja bis-saħħa tal-operat tal-liġi, kien ir-rikorrent stess li insista fuq skrittura tal-kera. L-appellanta qalet li kien ir-rikorrent stess li ħejja l-abbozz tal-iskrittura, liema abbozz imbagħad ġie ffirmat kif kien, jiġifieri kif riedu r-rikorrent. Qalet li kien ir-rikorrent li impona l-kundizzjonijiet fl-iskrittura, inkluż id-durata ta' ħmistax-il sena, u li ma kien hemm ebda obbligu fuq ir-rikorrent li jidħol f'kuntratt ta' kera bil-miktub u għal ħmistax-il sena. Dan sar b'għażla ħielsa tar-rikorrent. L-appellanta għalqet billi qalet li għalhekk kellu japplika l-prinċipju tal-*pacta sunt servanda.* L-appellanta qalet li l-appellat kellu l-għażla li jġedded il-kirja minn sena għal sena, kif sar f'każijiet oħra, mingħajr ma jassumi r-responsabbilità li jagħti l-fond b'titolu ta' kera għal ħmistax-il sena. Qalet li mhuwiex ġust iżda li l-Bord jinjora dan il-fatt bħallikieku l-liġi sfurzat lill-appellant jidħol f'kuntratt ta' kera għal ħmistax-il sena. L-appellanta qalet li tali obbligu l-appellat daħal għalih waħdu, wara li ħa parir legali, u mingħajr ebda pressjoni ta' ħadd, kif ukoll mingħajr ebda pressjoni, theddid jew sforzi min-naħa tal-appellanti jew bis-saħħa tal-liġi. L-appellanta qalet li dan il-fatt ma messux ġie skartat sabiex il-kirja ġiet xolta u tterminata mill-Bord.

17. Fit-tieni aggravju tagħha, l-appellanta qalet li l-Bord ma kellu l-ebda bażi legali biex jiddikjara l-kirja xolta, u ibbaża ruħhu fuq misinterpretazzjoni tad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017. Qalet li f'paġna 9 tad-

deċiżjoni appellata, il-Bord qal li minkejja it-tibdil fil-liġi, ċjoé l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, il-Bord dejjem mexa fuq id-direzzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, fis-sens illi fejn ġie deċiż li l-inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq il-liġi għat-tiġdid tal-kirja, il-Bord ordnalu jiżgombra mill-fond. L-appellanta qalet li l-interpretazzjoni hawnhekk hija korretta, għaliex dan huwa dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017. L-appellanta iżda saħqet li ladarba l-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali qalet li ma kinitx sejra tidħol fl-effettività *o meno* tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet, l-intenzjoni tal-Qorti żgur li ma kinitx tfisser li l-iskrittura ma baqgħetx valida jew li tilfet xi effett. L-appellanta qalet li filwaqt li huwa minnu li l-partijiet it-tnejn straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 sabiex waslu jiffirmaw l-iskritturi tat-8 ta' Jannar, 1994 u tas-6 ta' Marzu, 2009, iżda dawn l-iskritturi ġew iffirmati u l-kundizzjonijiet hemm stipulati jammontaw għal *lex specialis* bejn il-partijiet, u dan ma jistax jiġi injorat. L-appellanta qalet li fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni minn Qorti ta' indoli kostituzzjonali, l-arloġġ ma jistax jitreġġa' lura daqslikieku din l-iskrittura ma ġietx iffirmata. Qalet li huwa għalhekk li r-rikorrent ingħata kumpens għall-vjolazzjoni li sofra, għaliex dan ma setax jitpoġġa fl-istat li kien fih qabel il-partijiet straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. L-appellanta qalet li għalhekk, id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali hija ċara, għalkemm qabel is-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, l-appellanti u żewġha straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 sabiex iffirmaw l-iskritturi hawn fuq imsemmija, issa ma jistgħux jibqgħu jagħmlu dan. Qalet li b'hekk fi tmiem tal-iskrittura viġenti bejn il-partijiet, l-appellanta ma kienx ikollha dritt awtomatiku għat-tiġdid tal-kirja, u ma kien ikun hemm ebda liġi applikabbli li ġġiegħel lis-sidien jiffirmaw skrittura oħra. L-appellanta qalet li mill-bran tas-sentenza

ċċitata mill-Bord, jidher li anki l-Bord irrikonoxxa din l-interpretazzjoni, iżda jidher li din intesiet meta l-Bord ġie biex jagħti d-deċiżjoni tiegħu. L-appellanta qalet li din it-tifsira hija l-aktar waħda ovvja anke mill-kliem użat fis-sentenza, għaliex kif diġà ngħad, il-Prim'Awla ma qalitx li ser tħassar l-iskrittura viġenti bejn il-partijiet għax l-appellanti qatt ma setgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, imma qalet li l-appellanti ma setgħux jistrieħu **aktar** fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. L-appellanta qalet li dan ifisser li l-Qorti eskludiet hija stess li tħassar l-iskrittura viġenti bejn il-partijiet, u li kellha f'moħħha huwa li fi tmiem l-iskrittura, l-appellanta ma tkunx tista' terġa' tistrieħ fuq tali disposizzjonijiet. L-appellanta qalet li min-naħa l-oħra, is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020, qalet biss li l-appellanta ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u r-rikorrent quddiem il-Bord, għalkemm l-artikolu 12B(1) jgħid li dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli. L-appellanta qalet li għalhekk m'hemm l-ebda bażi legali għat-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni, u għalhekk, il-Bord kellu jiddeċiedi li wara l-iskadenza tal-iskrittura fl-1 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrent ma kellux l-obbligu li jġedded il-kirja aktar, u li għalhekk id-disgħin ġurnata għall-iżgumbrament għandhom jibdew jgħaddu minn dakinhar.

18. L-appellanta fit-tielet aggravju tagħha, spjegat li sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, il-Bord saħaq illi l-pronunzjament fil-fora kostituzzjonali nissel dritt kweżit fir-rikorrent fil-mument li ġie pronunzjat. Il-Bord qal ukoll li dan id-dritt kweżit ma jistax jiġi reż fix-xejn b'emendi sussegwenti li jistgħu jsiru f'xi liġi li tkun ġiet iddikjarata li tilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-appellanta qalet li minn dan il-bran tas-sentenza jidher li l-Bord ippreokkupa

ruħhu sew mid-drittijiet kweżiti tal-appellat imnisslin minn sentenza tal-Qorti, però ftit li xejn wera interess għad-drittijiet kweżiti tal-appellanta mnisslin mil-liġi u mill-iskrittura tal-kera ffirmata bejn il-partijiet. L-appellanta qalet li bl-istess mod kif l-appellat qiegħed jinsisti li huwa akkwista dritt kweżit bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, hija akkwistat dritt kweżit meta ġie ffirmat il-kuntratt tal-kera fis-6 ta' Marzu, 2009, liema dritt kweżit imbagħad nissel l-aspettattiva leġittima fiha li kien ser ikollha saqaf fuq rasha sal-1 ta' Diċembru, 2023. L-appellanta qalet li jidher li d-drittijiet kweżiti tal-inkwilin f'dan il-każ ma tpoġġewx fuq l-istess miżien meta l-Bord ġie biex jagħti d-deċiżjoni tiegħu, bħallikieku dritt kweżit tal-inkwilin użurpat permezz ta' sentenza sussegwenti hija sitwazzjoni leġittima, iżda dritt kweżit tas-sid użurpat permezz ta' liġi sussegwenti hija sitwazzjoni vjolattiva tal-jeddijiet tiegħu. L-appellanta qalet li meta din il-Qorti tqis il-fatti kollha tal-każ, għandu jirriżulta li l-appellanta kellha wkoll jedd kweżit bl-iffirmar tal-iskrittura tal-kera, u dan id-dritt kellu jiġi rispettat mill-Bord, u barra minn hekk dik kienet l-intenzjoni tal-Qorti ta' indoli kostituzzjonali. L-appellanta qalet li għalhekk dan id-dritt ma kellux jittieħed mingħandha jekk mhux b'kumpens xieraq u fl-interess pubbliku. L-appellanta għalqet billi qalet li sabiex id-drittijiet kweżiti taż-żewġ partijiet jiġu rispettati, il-Bord kellu jordna li l-appellanta ma kellha ebda dritt iġġedded il-kirja wara l-iskadenza tagħha fl-1 ta' Diċembru, 2023.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

19. L-appellat fir-risposta tiegħu qal li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qal li d-deċiżjoni tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede

Kostituzzjonali) għaddiet in ġudikat fis-27 ta' Frar, 2017 stante li ma sarx appell minnha. L-appellat spjega li b'rikors tad-29 ta' Marzu, 2017 fil-kawża odjerna, huwa talab l-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond, u t-talba tiegħu ġiet milqugħa b'sentenza tal-Bord tal-24 ta' Settembru, 2018. Qal li l-appellanta appellat minn din is-sentenza quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), u b'sentenza tal-25 ta' Frar, 2019, il-Qorti varjat dik is-sentenza mingħajr ma ċaħdet it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent/appellat fir-rikors promutur, in kwantu din kienet tal-fehma li l-appellat għandu jkollu l-opportunità li jiddeċiedi l-pass li għandu jieħu. L-appellat qal li in vista taċ-ċirkostanzi speċjali li sab ruħhu fihom fl-aħħar stadju tal-kawża bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, il-Qorti laqgħet l-ewwel aggravju tal-appell u varjat is-sentenza tal-Bord fis-sens li ħassret dik il-parti tas-sentenza, u laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet tal-appellat, fosthom l-ordni ta' żgumbrament, u għal dan il-għan irrimettiet l-atti lura quddiem il-Bord. L-appellat qal li huwa proċeda b'rikors kostituzzjonali ieħor biex jiġi dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tiegħu ladarba dawn daħlu fis-seħħ wara li huwa akkwista dritt kweżit. L-appellat qal li d-drittijiet tiegħu ġew kristallizzati fis-7 ta' Frar, 2017, waqt li l-Att XXVII tal-2018 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018, jiġifieri sena u nofs wara li huwa akkwista d-dritt kweżit tiegħu.

20. L-appellat qal li b'deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali (Rikors Numru 53/2019) fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**, tas-6 ta' Ottubru, 2020, ġie deċiż li l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018, jikser id-drittijiet fundamentali tal-appellat kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u laqgħet il-ħames talba billi ddikjarat li l-appellanta Ganado ma tistax tinqeda

bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri bejnha u l-appellat quddiem il-Bord, għalkemm l-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 jgħid li dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli. L-appellat qal li konsegwentement, fis-6 ta' Ottubru, 2020 huwa talab lill-Bord jerġa' jirriappunta għas-smigħ ir-rikors bit-talba għall-iżgumbrament. Qal li l-kawża ġiet iittrattata u deċiża bis-sentenza tas-27 ta' Settembru, 2021 fejn l-appellanta ġiet ordnata tiżgombra mill-fond fi żmien tliet xhur.

21. L-appellat qal li l-aggravji tal-appellanta huma fattwużi u bla bażi legali, stante li kif jirriżulta mhux biss mis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, iżda anki mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020, l-appellanti la tista' ssib solljiev taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, u lanqas bl-emendi tal-2018, u għalhekk il-Bord kien korrett meta ma rrikonoxxiex li l-appellanta tista' tibqa' tippretendi li għandha tibqa' tokkupa dan il-fond, meta l-okkupazzjoni tagħha abbażi tal-Kap. 158 hija leżiva fil-konfront tal-appellat, u għalhekk ma kienx hemm triq oħra għajr li l-appellanta tiġi żgumbrata mill-fond.

22. L-appellat qal li l-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea jistipula li kull ma sar taħt xi liġi li tivvjola d-drittijiet fundamentali tal-individwu, għandu jitqies li huwa null u bla effett, u konsegwentement l-okkupazzjoni tal-appellanta tal-fond m'għandha l-ebda effett. L-appellat qal li l-appellanta m'għandhiex jedd tibqa' ssostni li għandha dritt tibqa' tokkupa l-fond abbażi tal-iskrittura li saret bejn il-partijiet, meta dik l-iskrittura daħlet *in vigore ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 u ma kinitx skrittura ta' lokazzjoni voluta u liberament miftiehma, iżda kienet konsegwenzjali għall-konċessjoni enfitewtika temporanja li ġiet fi

tmiemha. Qal li għalhekk l-okkupazzjoni ġiet xolta, għax dak li hu null m'għandux jibqa' jissussisti bejn il-partijiet.

23. L-appellat qal li ma kien hemm l-ebda miżinterpretazzjoni tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar, 2017 u wisq inqas dik tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020, li rriaffermat il-prinċipji kif stabbiliti bis-sentenza hawn fuq imsemmija, jiġifieri li l-appellanta m'għandhiex tibqa' tgawdi l-okkupazzjoni tal-fond imsemmi. Qal li kieku ngħatat interpretazzjoni differenti, kif qiegħda tippretendi l-appellanta, dan ikun ifisser li s-saltna tad-dritt jew l-aħħar kelma espressa mill-Qorti Kostituzzjonali tkun ġiet imxejna, billi l-appellanta titħalla fl-okkupazzjoni tal-fond meta din l-okkupazzjoni tagħha hija bbażata fuq il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi m'għandhiex tibqa' veljanti bejn il-partijiet, minkejja l-emendi tal-2018.

24. L-appellat qal li l-Bord kien korrett meta ttermina din il-kirja u l-appell tal-appellanta jammonta għal kapriċċ li jistħoqqlu sanzjoni u t-terminu tal-iżgumbrament għandu jiġi akkorċjat, għaliex dan l-appell sar sabiex jinħela l-ħin tal-Qorti u sabiex l-appellanta tkompli tieħu vantaġġ mis-sitwazzjoni. Qal li l-appellanta m'għandha l-ebda dritt kweżit, stante li meta hija daħlet fil-fond, hija kellha konċessjoni enfitewtika temporanja li l-appellanta kienet taf li kienet għal terminu ta' sbatax-il sena u mhux għal aktar, u kien biss bil-liġi mgħoddija fil-21 ta' Ġunju, 1979, jiġifieri ftit xhur qabel it-terminazzjoni tal-okkupazzjoni tal-appellanta li hija ngħatat drittijiet mhux mistħoqqa, kif deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali. L-appellat qal li f'dan l-istadju ma jistax jingħad li ladarba l-Qorti Kostituzzjonali 'irraddesstrat' din l-inġustizzja, ma nistgħux ngħidu li ġiet

ikkreata inġustizzja mal-appellanta, stante li l-okkupazzjoni tal-appellanta wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja hija vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-appellat. L-appellat qal li l-unika inġustizzja sofferta hija dik tiegħu, u ta' ħadd aktar, stante li minkejja s-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, l-appellata għadu jagħmel proċeduri quddiem dawn il-Qrati sabiex xi darba jiġi ri-integrat fil-pussess tal-fond tiegħu, li huwa okkupata illegalment u abbużivament minn terzi.

25. L-appellat qal li *ai termini* tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-leġislazzjoni, in kwantu tirrigwarda lilu, ġiet promulgata waqt proċeduri pendenti ta' żgumbrament, u għalhekk m'għandhiex torbot lilu għax skont id-deċiżjoni numru 399/71/98 ECHR 2000-IX, deċiża fid-29 ta' Awwissu, 2000, il-Qorti Ewropea iddeċidiet li liġijiet m'għandhomx jiġu promulgati mill-Istat waqt proċeduri pendenti. L-appellat għamel riferiment għal deċiżjonijiet oħra fejn ingħad li meta leġislazzjoni hija intiża biex tolqot proċeduri legali pendenti, bħal ma huwa l-każ odjern, u fejn il-prinċipju tas-saltna tad-dritt qiegħed jiġi mittiefes stante li l-appellat qiegħed jiġi ffaċċjat b'ostakolu wara l-ieħor biex jieħu ħwejġu lura, dan ma jistax ikun validu u jseħħ fil-konfront tiegħu, għaliex ikun qiegħed isir bi ksur tal-Konvenzjoni Ewropea. L-appellat temm ir-risposta tiegħu billi qal illi t-tibdil fil-Liġi bl-Att XXVII tal-2018, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, illi fejn il-Qorti ordnat li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq il-Kap. 158, l-appellanta m'għad għandha l-ebda ħajt ta' kenn ħlief li jiġu żgumbrati.

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

26. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellat u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-deċiżjoni appellata. In suċċint, dak li qiegħda titlob l-appellanta bir-rikors tal-appell tagħha, huwa li l-Qorti tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Bord, u minflok tiddeċiedi li l-appellanta għandha jedd tibqa' fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sal-1 ta' Diċembru, 2023, meta jiġi fi tmiemu l-ftehim lokatizju li qiegħed jirregola l-okkupazzjoni tal-appellanta.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord kien żbaljat meta ddikjara li kwalunkwe kirja bejn il-partijiet bħala xolta u tterminata]*

27. Fil-fehma tal-appellanta, il-Bord kien żbaljat meta ddikjara l-kirja bejn il-partijiet bħala xolta u tterminata, għaliex il-Bord injora għal kollox il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda,* u dan in vista tal-fatt li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata minn ftehim lokatizju li l-partijiet resqu biex jiffirmaw b'mod ħieles u mingħajr ebda pressjoni jew insistenza ta' xi parti fuq l-oħra. L-appellanta qalet li kien l-appellat li insista li l-partijiet għandhom jiffirmaw din l-iskrittura lokatizja b'durata ta' ħmistax-il sena, u għaldaqstant issa dan it-terminu jrid jiġi onorat. L-appellanta qalet li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta injora dan il-ftehim ulterjuri li ġie ffirmat bejn il-partijiet, u wasal biex iddikjara din il-kirja bħala xolta.

28. Il-Qorti kkonsidrat li l-partijiet ilhom involuti fi proċeduri litiġjużi għal diversi snin, u li dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Bord li kellu jiddeċiedi biss

dwar il-kwistjoni tal-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond. Il-Qorti tosserva li diġà ngħataw żewġ sentenzi separati minn Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, fejn ġie deċiż li t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 sabiex l-inkwilin jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond mikri lilu, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Il-Bord ikkonsidra li l-ftehim lokatizju maqbul u ffirmat bejn il-partijiet, ma ġiex iffirmat bil-libertà assoluta tal-appellat, u dan għaliex fiż-żmien meta ġie ffirmat dan il-ftehim ta' kera, l-appellat ma kellu l-ebda għażla oħra għajr li jirrikonoxxi lill-appellanta u lil żewġha bħala inkwilini tal-fond, b'kera li hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-liġi. Il-Qorti tqis li dak il-ftehim ta' kera kien riżultat dirett u konsegwenzjali għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, li kienu jistipulaw li s-sid ta' fondi mogħtija b'konċessjoni enfitewtika temporanja, kellhom jirrikonoxxu lill-enfitewti bħala inkwilini tal-fond f'każ li dawn ikunu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u jkunu ċittadini Maltin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-appellat kien liberu f'dak li seta' jagħmel ladarba ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-1993 u kien kostrett iġedded il-kirja bis-saħħa tal-operat tal-liġi. L-appellat kiseb żewġ pronunzjamenti minn Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li jgħidu li l-jeddijiet tiegħu bħala sid ġew miksura bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Dan ifisser li l-appellanta llum ma tistax issib aktar konfort mhux biss fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, iżda lanqas fl-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet u li hija konsegwenzjali għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Ladarba l-liġi prinċipali ġiet iddikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, kull att li huwa konsegwenzjali għat-tħaddim tad-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, għandu jitqies bħala xolt u terminat ukoll, u dan in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant din il-Qorti tqis li dan l-ewwel aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-Bord ma kellu l-ebda bażi legali biex jiddikjara l-kirja xolta]*

29. L-appellanta spjegat li fil-fehma tagħha l-Bord ma kienx korrett lanqas meta ddikjara l-kirja bħala xolta, u sostniet li l-Bord ibbaża ruħhu fuq interpretazzjoni żbaljata tad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar, 2017. L-appellanta qalet li dik il-Qorti ma daħlitx fil-kwistjoni tal-effettività *o meno* tal-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet, u l-Qorti naqset ukoll milli tgħid li l-iskrittura in kwistjoni ma baqgħetx valida jew li din tilfet mill-effett tagħha. Qalet li l-iskrittura f'dan il-każ kienet il-*lex specialis* bejn il-partijiet u l-Qorti fil-forum kostituzzjonali ma qalitx li l-appellanta qatt ma kellha tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, iżda li din ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet ta' din il-liġi.

30. Għar-raġunijiet diġà spjegati fil-konsiderazzjonijiet tal-Qorti rigward l-aggravju preċedenti, il-Qorti hija tal-fehma li ladarba l-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali f'żewġ pronunzjamenti separati, iddikjarat li l-Kap. 158 huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, kull att li huwa konsegwenzjali għal liġi li ġiet iddikjarata leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu, għandu jitqies li huwa mingħajr effett. F'dan il-każ m'hemmx l-ebda raġuni għalfejn din il-Qorti għandha tinjora l-effett tad-deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, u tippermetti lill-appellanta tibqa' tokkupa l-fond sempliċement għaliex bejn il-partijiet hemm ftehim riżultat dirett ta' liġi li ġiet ikkunsidrata li

hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti tqis li dan huwa tentattiv biex jiġi ddelungat aktar l-inevitabbli, u dan meta l-appellat ilu snin involut fi proċeduri legali quddiem dawn il-Qrati sabiex jipprova jindirizza l-inġustizzja li ilu jsofri diversi snin. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu wkoll.

It-tielet aggravju: [kejl differenti għall-piżijiet imġarrba mill-partijiet]

31. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex il-Bord ikkonsidra biss il-jedd kweżit tal-appellat bid-deċiżjoni tal-Prim'Awla Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), u ddeċieda li dan il-jedd ma jistax jiġi reż fix-xejn b'emendi sussegwenti li jistgħu jsiru f'xi liġi li tilledi l-jeddijiet fundamentali tal-bniedem. L-appellanta qalet li l-Bord ma ħa l-ebda konsiderazzjoni tal-aspettattivi leġittimi tagħha bħala inkwilina, liema aspettattivi huma mnissla mil-liġi.

32. Hawn ukoll il-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni tal-appellanta, partikolarment in vista tal-fatt li l-partijiet ilhom snin involuti fi proċeduri legali bejniethom, u wara li l-appellat ilu diversi snin li kiseb pronunzjamenti li l-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid qegħdin jiġu miksura. F'dan il-każ, il-Bord ried jibbilanċja sitwazzjoni delikata ferm li kellu quddiemu, fejn min-naħa l-waħda kellu lill-appellat li ilu diversi snin isofri leżjoni fil-jeddijiet fundamentali tiegħu, u min-naħa l-oħra kellu s-sitwazzjoni daqstant diffiċli tal-appellanta, li dejjem osservat id-disposizzjonijiet tal-liġi u l-obbligi tagħha bħala inkwilina, u li f'dan l-istadju ta' ħajjitha sabet li ma setgħetx tkompli tistrieħ fuq

il-protezzjoni li dejjem tatha l-liġi sa issa. Din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju ukoll mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha. Għall-finijiet ta' żgumbrament, il-Qorti tordna li t-terminu perentorju mogħti mill-Bord għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti tordna li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Il-Qorti tordna l-komunika ta' din is-sentenza liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur