BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Emanuel (K.I Numru 316065M) u Dorothy (K.I Numru 340369M) mizzewgin Bezzina

vs

Madeline Bezzina (K.I Numru 08775151M)

Kawża Numru : 17
Rikors Guramentat Numru : 904/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Emanuel (K.I Numru 316065M) u Dorothy (K.I Numru 340369M) mizzewgin Bezzina datat 17 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-Blokk ta' appartamenti numru hamsa u erbghin (45), bl-isem Broadway Flats, li jinsabu gewwa Triq il-Fuxa, San Gwann (Vide Dok A u B);

2. Illi r-rikorrenti huma ghalhekk il-proprjetarji tal-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru hamsa u erbghin (45), 'Broadway

Flats', Triq il-Fuxa, San Gwann, kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist in atti Nutar Marco Burlo' datat 2 ta' Marzu 2004, hawn anness u mmarkat bhala Dok B;

3. Illi l-flat numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartamenti numru 45, 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Gwann, jinkera lill-intimata Madelaine Bezzina;

4. Illi din hija kera li tiggedded minn sena ghal sena u ghalhekk ir-rikorrenti that il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ma kellhom ebda certezza jew prospettiva reali li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom;

5. Illi r-rikorrenti, state li kienu qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom u dan minghair ma jottjenu ebda forma ta' kumpens xieraq jew jithallsu rata ta' kera adegwata, bil-kirja favur Madeleine Bezzina, b'rata ta' kera ta' € 70.00 fix-xahar, ressqu b'success ilment kostituzzjonali. Infatti fit-12 ta' Ottubru, 2017 ir-rikorrenti intavolaw ir-Rikors numru 79/2017 JZM, fl-ismijiet, **'Emanuel Bezzina et vs. 1. Avukat Generali u 2. Madelaine Bezzina'**, sabiex jitolbu, inter alia, illi jigi dikjarat illi l-kirja in kwistioni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tibqa' tistrieh fuq dak li jipprovdi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawza odjerna;

6. Illi b'sentenza moghtija fis-27 ta' Jannar, 2021 il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili [Sede Kostituzzjonali] fit-30 ta' Meiju, 2019 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u ohrajn fejn inter alia dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat, **‘Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba, billi tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tibqa' jokkupa u toqghod fl-appartament fuq riferit.'** (Vide Dok C);

7. Illi in vista tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fuq imsemmija, ir-rikorrenti umilment jissottomettu illi ghalhekk l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tibqa' tuzufruwixxi minn dritt ta' rilokazzioni tacita moghti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u li ghalhekk il-kirja taghha ghandha tigi terminata;

8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti umilment jissottomettu illi l-kirja in kwistjoni ghandha tigi terminata min Dan l-Onorabbli Bord stante illi giet effettivament terminata meta l-Onorabbli Qorti' Kostituzzjonali ddeterminat illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandhomx applikabbli ghall-kirja de quo u ghalhekk l-intimata qed tokkupa l-fond fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

9. Illi ghalhekk kellha sir il-kawza odjerna sabiex jigi, in segwitu ghall-kawza konstituzzjonali deciza kif fuq imsemmija, dikjarat ill l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tibqa' tgawdi mill-kirja vigenti tal-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru hamsa u erbghin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa,

San Gwann ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u biex konsegwentement dan l-Onorabbli Bord Jordna l-izgumbrament tal-intimata Madeline Bezzina mill-proprjeta' hawn fuq imsemmija gialadarba t-titolu gie terminat ex lege, kif indikat iktar 'il fuq, stante illi l-kirja in kwistioni tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Bezzina u ghalhekk li l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tibqa' tistrieh fuq din il-kirja abbuziva u illegali li tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

10. Illi intimata giet interpellata biex tizgombra mill-fond fuq imsemmi ghar-ragunijiet premessi permezz ta' ittra tat-8 ta' Marzu 2021 [Dok D] izda din baqghet inadempjenti u rrespingiet tali talba tar-rikorrenti [Dok E];

11. Illi l-esponenti jafu bil-fatti fuq imsemmija di scientia propria;

12. Illi fil-fehma tal-esponenti, l-intimata ma ghandhiex eccezzjonijiet xi tressaq f'din il-kawza u li ghalhekk din il-kawza tista' tigi deciza bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid l-intimata ghaliex m'Ghandux Dan il-Bord Jilqa it-talbiet tar-rikorrenti li qieghdin hawn jitolbu li Dan il-Bord Joghgbu:

1. Jaqta u Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikiara u Jiddeciedi illi l-intimata Madeline Bezzina ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex tibqa' fl-okkupazzioni tal- appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru hamsa u erbghin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Gwann, li huwa proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Jiddikjara u Jiddeciedi illi I-kirja li l-intimata Madelaine Bezzina kellha tal-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru hamsa u erbghin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San Gwann, li huwa proprjeta' tar-rikorrenti, giet terminata u li kull jum li l-intimata Madeline Bezzina qed tibqa' in okkupazzjoni tal-istess proprjeta', hija qed taghmel dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement qed tikkawza danni ingenti lill-istess rikorrenti;

4. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Madeline Bezzina tizgombra mill-imsemmija proprjeta' tal-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartament numru hamsa u erbghin (45), 'Broadway Flats', Triq il-Fuxa, San

Gwann u thallih liberu u battal favur ir-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord Joghgbu Jiffissa.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Ittra legali datata 8 ta' Marzu, 2021 [Dok D], u bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata Madelaine Bezzina li hija ngunta minn issa sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Jannar 2022 fejn il-Bord, wara li sema trattazzjoni dwar it-talba tar-rikorrenti biex il-kawza tinstema bil-procedura sommarja specjali, qies li hemm difiza valida li tista tinghata mill-intimata u akkorda lill-istess intimata terminu ta' 20 jum ghar-risposta.

Ra r-risposta guramentata ta' Madeline Bezzina (ID: 875151M) datata 2 ta' Frar 2022 (fol 57) fejn ġie espost:

Preliminarjament, in-nullita tar-Rikors Guramentat ta' Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina minhabba kontradizzjoni u inkonsistenza radikali fil-kawzali ta' l-istess att gudizzjarju, fejn jintqal:

illi l-kirja in kwistjoni ghandha tigi terminata ... stante illi giet effettivament terminata meta l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali . . . " [paragrafu numru 8];

"galadarba t-titolu gie terminat ex lege" (paragrafu numru 9);

Jiddikjara u Jiddeciedi illi I-kirja ... giet terminata" [paragrafu numru 3 tat-Talbiet gudizzjarji].

Il-kawzali tal-atturi huma, simultanejament, illi l-kirja effettivament Gia intemmet ex lege u li l-kirja effettivament ghadha ma ntemmitx u ghalhekk trid tigi terminata b'sentenza tal-Bord.

Preliminarjament, il-vertenza bejn il-partijiet hija, fil-parti essenzjali taghha, kombattiment u kontestazzjoni legali bejn id-dritt ghat-tgawdija tal-possedimenti garantit mill-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja kemm ta' l-atturi kif ukoll tal-konvenuta. L-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tas-27 ta' Jannar 2021 ghamlitha car illi l-lanjanza tal-konjugi Bezzina biss kellha Quddiemha l-Qorti:

"F'din il-kawza kellu jigi mistharreg jekk sidien il-kera sofrewx minn ksur tal-jedd fundamentali taht l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll."

Ghalhekk, issa jehtieg li tigi ezaminata l-lanjanza ta' Madelaine Bezzina, li hija differenti minn dik li ressqu l-konjugi Bezzina, u Tirrigwarda l-legal security of tenure'

taghha, kwistjoni kostituzzjonali din li ma gietx epurata u wisq inqas determinata mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghal dan il-ghan, l-esponenti qeghda tressaq it-talba taghha ghal Riferenza Kostituzzjonali lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali).

<u>Il-lanjanzi</u>

Il-lanjanzi kostituzzionali u konvenzionali ta' l-esponenti dwar vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali taghha huma relatati ma' vjolazzjoni tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap 319) u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll dwar il-harsien tal-possedimenti, fosthom illi l-Istat naqas li jipprotegi l-legal security of tenure' li kienet tippossjedi l-esponenti, u l-harsien ta' l-Artikolu 34 (3) tac-Charter of Fundamental Rights of the European Union:

In order to combat social exclusion and poverty, the Union recognises and respects the right to social and housing assistance so as to ensure a decent existence for all those who lack sufficient resources, in accordance with the rules laid down by Community law and national laws and practices.

Illi l-ligi tipprotegi lill-anzjani li kienu f'kirja qabel l-1995, fosthom l-esponenti li hija mara anzjana, fqira u ma ghandha xejn, la karozzi, la garaxxijiet, la djar ohra u lanqas flus il-bank. Il-ligi saret biex lil dawn l-anzjani s-sidien ma jitfghuhomx ‘il barra mill-appartamenti fejn jghixu.

Barra minn hekk, minkejja li l-Istat naqas li jipprotegi l-legal security of tenure' li ghandha l-esponenti, li suppost jinsab imhares mill-Istat, il-konjugi Bezzina rriservaw li jezercitaw kwalsiasi azzjoni kontra l-esponenti. Ghalhekk, anke dan ifisser li d-drittijiet fundamentali taghha qeghdin jigu mhedda jew sejrin jigu vjolati, liema minaccja tirrikjedi t-tutela jew harsien tal-ligi.

Inoltre, it-talba ghal zgumbrament, jekk tigi milqugha, ser jikkawzalha piz sporporzjonat. Lanqas ma qalet il-Qorti Kostituzzjonali illi Madeline Bezzina qed tokkupa l-fond "minghajr ebda titolu validu fil-ligi" kif jallegaw ir-rikorrenti, peress li huwa inkontestabbli li hemm fis-sehh kirja favur l-esponenti. Hija dejjem tiddepozita l-kera fir-registru tal-Qorti peress li l-kera qed tigi rifjutata mis-sidien.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti qieghda tressaq it-talba sabiex il-lanjanzi taghha jigu ezaminati mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) a tenur tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4 tal-Kap 319.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, l-esponenti teccepixxi fil-meritu illi l-kirjiet ta' qabel l-1995 kienu u ghadhom protetti u li l-esponenti ma ghandhiex post iehor fejn tmur tghix, u hija persuna fqira u l-

izgumbrament ser joholqilha piz sproporzjonat. Illi l-post mhuwiex liberu u battal izda gie akkwistat mis-sidien prezenti soggett ghall-kundizzjoni li kienu jafu biha u ffirmaw ghaliha "hekk kif mikri lil terzi". Pacta sunt servanda.

Ghalhekk, filwaqt li l-esponenti tirrespingi t-talbiet tal-konjugi Bezzina avvanzati f'din l-istanza bhala huma ingustifikati fil-fatt u fid-dritt, tissottometti bir-rispett illi dawn ghandhom jigu michuda, bl-ispeijez kontra taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza bil-fakolta ta' noti ta osservazzjonijiet.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-22 ta' Settembru 2022 (fol 82 et seq).

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qedin jitolbu l-izgumbrament tal-intimata mill-fond mikri lill-istess intimata b'kirja qabel l-1995 ossia tal-appartament 1, li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti numru 45, "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann, proprjeta tar-rikorrenti u dan in segwitu ghal sentenza minnhom ottenuta tas-27 ta' Jannar 2021 (Dok. C – fol 12 et seq) mghotija mill-Qorti Kostituzzjonali li kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġeneral u Madelaine Bezzina** (79/2017JZM) permezz ta' liema gie dikjarat illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa u toqgħod fil-fond in meritu.

L-intimata laqghet ghal dawn it-talbiet billi sostniet illi r-rikors promutur huwa null minhabba kontradizzjoni radikali bejn il-premessi u t-talbiet, issollevat eccezzjoni ta' indoli kostituzzjonali u talbet li ghandu jkun hemm referenza kostituzzjonali dwar id-dritt taghha tal-'*legal security of tenure*' u fil-meritu qalet li t-talbiet attrici huma nfondati billi t-titolu ta' kera taghha kien u ghadu protett essendo titolu ta' kera qabel in-1995. Qalet ukoll li hi m'ghandiex fejn tmur u jekk tigi milqugha t-talba attrici hi se ssoffri piz sproporzjonat.

Illi mill-provi hareg li permezz ta' kuntatt ta' bejgħ tas-26 ta' Frar 1990, fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa (Dok. A – fol 5 et seq), ir-rikorrenti akkwistaw mingħand Giuseppe

Debono l-appartament internament markat bin-numru 2 sovrappost għal erba` garages, formanti parti minn korp ta` bini li jikkonsisti f`sitt garages u ħanut fil-pjan terran u żewġ appartamenti fl-ewwel sular (first floor) mingħajr numru uffiċjali fi Triq il-Fuxa, San Ġwann, ġebel u saqaf, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha nkluża l-*washroom* ta` fuq il-bejt u l-arja sovrastanti l-istess appartament, konfinanti mil-lvant mat-triq u mit-tramuntana u nofsinhar ma` beni tal-venditur, bħala soġġett għar-rata tiegħu ta` ċens annwu u perpetwu ta` Lm5 u bil-pussess vakanti.

Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-2 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dr Marco Burlo` (Dok. B – fol 9 et seq), ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw mingħand Catherine Cutajar u oħrajn il-flat internament markat bin-numru 1 jinsab fil-first floor level, formanti parti minn blokk li jġib in-numru 45 fi Triq il-Fuxa, San Ġwann, bl-arja libera tiegħu fis-sens li l-bejt li jiġi direttament sovrappost għal flat mibjugħ huwa nkluż fil-bejgħ, bil-komunjoni mal-flat l-ieħor fl-istess blokk, tal-entratura prinċipali, entrata, taraġ u tromba tat-taraġ, pjanijiet, shafts u dawk il-partijiet kollha ntiżi għall-użu komuni, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu u mhux revedibbli ta` Lm1 mill-bqija liberu u frank u ħieles minn kwalunkwe drittijiet u/jew servitu reali u/jew personali favur terzi, bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u hekk kif mikri lil terzi.

L-appartament kien mikri lill-intimata Bezzina, versu l-kera ta` €70 fix-xahar.

Ir-rikorrenti pproċedew b'rikors kostituzzjonali fejn allegaw li kienu qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan mingħajr ma jottjenu ebda kumpens xieraq jew jitħallsu rata ta' kera adegwata bil-kirja favur l-intimata bir-rata €70 fix-xahar u dan fit-12 ta' Ottubru 2017 meta r-rikorrenti intavolaw ir-rikors numru 79/2017JZM fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġeneral u Madelaine Bezzina** fejn talbu li l-kirja inkwistjoni tiġi dikjarata li tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dak li jipprovdi il-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża. B'sentenza tas-27 ta' Jannar 2021 (Dok. C – fol 12 et seq), il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet fuq premessi fejn iddikjarat li fir-rigward tat-tielet talba l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa u toqgħod fl-appartament 1, li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti numru 45, "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann.

Minkejja li l-intimata, wara din is-sentenza, ġiet debitament interpellata sabiex tiżgombra mill-fond (Dok. D – fol 46) hija baqgħet inadempjenti u b'ittra responsiva (Dok. E – fol 47) issottemettiet li ma kienx hemm lok ta' zgumbrament.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Emanuel Bezzina anness mar-rikors promotur (Dok. F – fol 49 et seq) fejn jagħti deskrizzjoni tal-fatti u kif ukoll ix-xhieda tiegħu fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2022 (fol 72A et seq). Il-Bord ra wkoll ix-xhieda tar-

rapprezentant tal-Awtorita tad-Djar Dr. Bryony Balzia Bartolo fl-24 ta' Gunju 2022 u Dok BB1 esebit mill-istess xhud (fol 76. et seq) li kkonfermat li fis-26 ta' Settembru 2019 l-intimata ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita' tad-Djar (Dok. BBB1 – fol 76 et seq) ghal residenza alternattiva izda peress li għad m'hemmx sentenza ta' żgumbrament l-Awtorita' ma tistax tiskatta l-proċess biex tiġi allokata akkomodazzjoni.

IKKUNSIDRA

Illi f'dan il-kaz l-intimata fl-eccezzjonijiet taghha qeda tissolleva kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali u talbet (fol 50) li dan il-Bord jagħmel riferenza kostituzzjonali sabiex jiġi determinat u deċiż jekk hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319) u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll dwar il-ħarsien tal-possedimenti fosthom illi l-Istat naqas milli jipproteġi l-*legal security of tenure* li kienet tippossjedi l-esponenti u l-ħarsien tal-Artikolu 34(3) tac-*Charter of Fundamental Rights of the the European Union*.

Il-Bord sejjer jindirizza l-ewwel u qabel kollox dan il-punt. Hawnhekk, il-Bord hu tal-fehema li l-parametri ta' lanjanza kostituzzjonali huma dettati mill-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:-

> *Jekk f'xi proċeduri f'xi Qorti li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-dispozizzjonijiet tal-imsemmija Artikoli 33 sa 45 (magħdudin) dik il-Qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kemm–il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċiment frivola jew vessatorja; u dik il-Qorti għandha tagħti d-deċiżjoni skont dan is-subartikolu (4) ta' dan l-Artikolu, il-Qorti li quddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont dik id-deċizjoni.*

Ir-rikorrenti fin-nota tagħhom jikkontendu li l-Bord ma jistax jirreferi kwistjonijiet kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili stante li l-Bord ma jitqiesx bħala 'Qorti'.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Artijiet vs Ignatius Licari nomine (9/2001/1)** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2004 fejn ġie deċiż li l-Bord ta' Arbitraġġ Dwar Artijiet ma jaqax fid-definizzjoni ta' "qorti" ai fini tal-Artikoli 46(3) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:-

> *...din il-Qorti tafferma li il-qrati li l-leġislatur qed jirreferi għalihom fis-subartikolu (3) ta' l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni (moqri fid-dawl kemm ta' l-Artikolu 47(1) kif ukoll tad-disposizzjonijiet l-oħra tal-Kostituzzjoni), kif ukoll fis-subartikolu (3) ta' l-Artikolu 4 tal-Kap. 319 li ġie meħud testwalment mill-Kostituzzjoni, huma, fil-kamp ċivili, il-Qorti Ċivili, il-Qorti ta' l-Appell u l-Qorti Kostituzzjonali kwantu Qrati Superjuri, u l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) kwantu Qrati Inferjuri; u fil-kamp penali il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) għal dak li huma l-Qrati Inferjuri, u l-Qorti Kriminali u l-Qorti ta' l-Appell Kriminali għal dak li huma Qrati Superjuri. Il-Bord ta' Arbitraġġ*

dwar Artijiet la jista' jiġi kkunsidrat bħala Qorti Superjuri u anqas bħala Qorti Inferjuri f'dan is-sens; u għalhekk l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) tal-Kap. 319 ma japplikawx għalih.

Bl-istess mod dan l-insenjament japplika għal każ odjern stante li kemm il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet huma t-tnejn Bordijiet. Għalhekk, ladarba l-Bord Li Jirregola l-Kera ma jitqiesx bhala "qorti" għall-għanijiet l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, m'għandhux is-setgħa li jghati r-riferenza kostituzzjonali mitluba.

Għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jiċħad it-talba tal-intimata li ssir riferenza kostituzzjonali u jichad l-eccezzjoni marbuta mal-istess.

Sorvolat dan il-punt, il-Bord se jghaddi biex jiddetermina l-mertu ta' din il-kawza. Kif inghad permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qedin jitolbu l-izgumbrament tal-intimata mill-appartament Nru 1, "Broadway Flats", 45, Triq il-Fuxa, San Ġwann in segwitu ghal sentenza minnhom ottenuta mill-Qorti Kostituzzjonali permezz ta' liema gie dikjarat li l-intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in meritu. L-intimata eccepiet li r-rikors promutur huwa null minhabba kontradizzjoni bejn il-premessi u t-talbiet u li t-talbiet attrici huma nfondati billi t-titolu ta' kera taghha kien u ghadu protett ghax huwa kera qabel in-1995.

IKKUNSIDRA

Fl-ewwel lok il-Bord ma jara ebda lok ta' nullita fir-rikors promutur. Il-premessi u t-talbiet huma cari bizzejjed biex l-intimata kienet taf ezattament u fehemet x'qed jintalab u ghaliex tant li ddefendiet ruhha bl-aktar mod ampju kontra t-talbiet attrici b'mod li ma jistax jinghad tant ebda cirkostanza li l-intimata kienet b'xi mod impedita jew pregudikata milli tiddefendi ruhha jew tifhem x'qed jintalab fil-kawza odjerna. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehema li l-ewwel eccezzjoni tal-intimata m'ghandiex mis-sewwa u qed tigi respinta.

Fir-rigward tal-mertu jinghad li r-rikorrenti ottjenew pronunzjament li ddikjara li l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta biex tibqa' tokkupa l-fond in meritu. Il-Bord jaghraf li d-direzzjoni mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali f'kazijiet fejn bhal dak prezenti jkun ġie deċiż li l-inkwilina ma tistax tistrieħ iktar fuq il-liġi għat-tiġdid tal-kirja hija li jista' jiġi ordnat l-izgumbrament mill-fond rispettiv u dan għaliex il-pronunzjament fil-fora kostituzzjonali jkun nissel dritt kweżit fis-sid fil-mument li ġie ppronunzjat u dan id-dritt kweżit ma jistax jiġi reż fix-xejn b'emendi sussegwenti li jistgħu isiru fil-Ligi.

Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tad-19 ta' Ottubru 2005 fl-ismijiet **Renato J. Costigan vs Malta Drydocks Corporation et (5/04 PS)** intqal is-segwenti:-

"(3) Id-delimitazzjoni tan-normi l-ġodda introdotti ġiet bosta drabi operata 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 ġja jifformaw parti mill-patrimonju ta' l-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 propożitu 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 quantunqe 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' antichita`, '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 skond dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u fl-istess ħin ikun daħal fil-partimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni ta' l-eżerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi għaliex ir-retroattivita` hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-għaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot l-okkażjoni ta' l-eżerċizzju tiegħu taħt il-liġi ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi ġdida; ma għandhiex, skond il-prinċipji elementari tal-ġustizzja u ekwita`, 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);

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-appell fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et (41/2017/1 LM)** deċiż fil-25 ta' Mejju 2022 kellha sitwazzjoni simili għal każ mertu ta' din is-sentenza iżda fir-rigward tal-Kap. 158. Il-Qorti qalet illi:-

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.

Illi fis-sentenza **tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tas-7 ta' Lulju, 2021 (Nru 133/2020/1 LM fl-ismijiet Joseph Micallef et vs.David Vella** intqal hekk:

9. L-appellant jispjega li l-ewwel aggravju tiegħu jittratta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord iddikjara li l-azzjoni odjerna hija dik kontemplata fil-proviso tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Dan filwaqt li fir-rikors promotur l-appellati speċifikament indikaw u invokaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. Jissottometti li dan l-aggravju tiegħu jorbot mal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati minnu, inkwantu huwa qed

jikkontendi li minkejja l-pronunzjament tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, kemm fil-proċeduri li saru kontrih mis-sidien kif ukoll f'diversi sentenzi oħra tagħha, il-Kap. 69 kien għadu in vigore u l-appellati kienu saħansitra intavolaw l-azzjoni odjerna taħt id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi. Għalhekk l-appellant jikkontendi li huwa konfliġġenti u inġust li filwaqt li huma kienu qegħdin jinvokaw dik il-liġi, ġie dikjarat li "...ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 sabiex ikompli jgedded il-kirja". Għalhekk il-Bord kien mar oltre s-setgħa tiegħu meta ddikjara li l-kawża odjerna kienet saret korrettement mill-appellati, iżda fl-istess ħin iddikjara li l-azzjoni setgħet issir iżda taħt il-provvedimenti tal-proviso għall-artikolu 1525 tal-Kap. 16. L-appellant jinsisti li l-Bord ma setax jagħżel li ma japplikax il-liġi għall-benefiċċju tiegħu, iżda mbagħad japplikaha għall-benefiċċju tal-appellati u saħansitra jiġġustifika l-azzjoni tagħhom kif proposta abbażi ta' provvediment ieħor u differenti tal-liġi, għaliex b'dan kien ser ikun hu li ser isofri diskriminazzjoni u inġustizzja.

Dwar it-tieni aggravju, l-appellant isostni li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kienet stiednet lill-Bord sabiex jinvestiga u jistħarreġ it-titolu tiegħu, iżda dan m'għamlux u saħansitra ddikjara biss mingħajr ma mar oltre li "...l-Prim'Awla ...fissret li proprju l-intimat David Vella huwa l-inkwilin attwali...". It-tielet aggravju tal-appellant jirrigwarda t-terminu prefiss mill-Bord li fih huwa għandu jiżgombra mill-fond, liema terminu qed isostni li huwa wieħed qasir wisq.

10. L-appellati filwaqt li jagħmlu riferiment għal dak li jipprovdu għalih l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u jiċċitaw ukoll silta mis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et, isostnu li ma kienx loġiku li l-appellant minkejja d-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), ikompli jgawdi l-kirja tal-fond. Jirrilevaw li bis-saħħa ta' dik is-sentenza r-rilokazzjoni m'għadhiex aktar viġenti u ma kien hemm xejn li seta' baqa' jżomm fis-seħħ ir-relazzjoni ġuridika tagħhom miegħu. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellant, l-appellati jissottomettu li l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 ma kienx applikabbli llum, stante li ma kienx għad hemm kirja viġenti ladarba din ġiet itterminata permezz tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) suċitata. B'hekk stante li l-kirja ma kinitx għadha teżisti, l-appellant ma setax jippretendi li huwa jgawdi l-protezzjoni taħt liġi nulla u li kienet ġiet dikjarata mingħajr effett. Dwar l-aħħar aggravju tiegħu, l-appellati jinsistu li t-terminu huwa wieħed perentorju li m'għandux jiġi estiż. Jissottomettu li huma ilhom jistennew sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom sa mill-1964, meta l-ġenituri tal-appellant daħlu fil-fond u minkejja diversi interpellazzjonijiet, huma baqgħu jirrisjedu hemmhekk.

11. Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-ewwel aggravju tal-appellant. Mill-ewwel jidher ċar li l-appellati sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u dan jidher kemm mill-premessi tar-rikors promotur, kif ukoll mit-talbiet tagħhom lill-Bord. Mir-risposta li intavola l-appellant, jirriżulta li huwa stess għaraf li l-appellati ressqu l-azzjoni tagħhom ai termini ta' dik il-liġi, għaliex permezz tal-ewwel eċċezzjoni huwa saħansitra qal li l-Bord ma setax jgħaddi sabiex ma japplikax din il-liġi fid-dawl ta' dak deċiż mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) għall-benefiċċju tal-intimat, iżda japplikaha għall-benefiċċju tal-appellati.

12. Il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha ddeċidiet kif ġej:"1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, li qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-intimat David Vella tal-fond mertu tal-kawża, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, tiddikjara li l-intimat ma jistax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikompli jġedded il-kirja".

13. Il-Bord filwaqt li għaraf li huwa kellu ġurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddeċiedi l-vertenza odjerna għaliex kienet waħda kkontemplata mill-proviso tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16, iżda għaraf ukoll li l-appellati ma kinux sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li għandhom x'jaqsmu mat-tiġdid tal-kirja, filwaqt li għamel riferiment għal dak li ddeċidiet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla kif fuq ċitat, iżda għamel ċar li "Ir-referenza kienet għal dak li fil-Kap 69, għandu x'jaqsam ma' kontinwazzjoni ta' tiġdid ta' kera". Minn hemm il-Bord għadda sabiex iddikjara li l-argument tal-appellant kien wieħed infondat u rrileva s-segwenti konsiderazzjonijiet in sostenn tal-konklużjoni tiegħu:

"...(i) r-rikorrenti qed jipproċedi b'talba għal żgumbrament quddiem il-Bord kompetenti; (ii) r-rikorrenti mhumiex qed jinvokaw xi artikolu mill-Kap 69 sabiex b'xi mod, jitolbu xi tiġdid tal-kirja, anzi addirittura qed jitolbu l-oppost, stante li qed isostnu li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u (iii) r-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża stante li fis-sentenzi sal-lum mogħtija f'sede Kostituzzjonali, qed jaddottaw 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."

14. Għalhekk huwa ċar li l-Bord bl-ebda mod ma kien qed jagħraf li l-kawża odjerna kienet qiegħda tiġi msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda korrettement għaraf li kienet saret konsegwenza ta' dak li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat fis-sentenza tagħha. L-appellant għalhekk hawnhekk m'għandux raġun jargumenta li "...r-rikorrenti ppronponew u ressqu l-azzjoni odjerna taħt id-disposizzjonijiet ta' dik il-Liġi", u b'hekk ma jista' jirriżulta l-ebda konflitt jew inġustizzja kif allegat minnu fejn jargumenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jistgħux jiġu applikati favur l-appellati, filwaqt li huwa ma jistax jieħu vantaġġ minnhom ukoll. Dan jgħodd ukoll għas-sottomissjonijiet li l-appellant jagħmel fl-aħħar paragrafu tiegħu fejn jittratta t-tieni aggravju.

15. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellant, fejn dan qed isostni li fuq stedina tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), il-Bord kien tenut jinvestiga t-titolu tiegħu, din il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll il-Bord għaraf tajjeb li dan ma kienx hemm bżonn li jsir, għaliex il-pern tal-vertenza kollha kienet proprju l-fatt li l-appellant kien qed jistrieħ fuq il-protezzjoni li kienu jagħtuh id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex ikompli jġedded il-kirja tiegħu, u hawn il-Qorti żżid tgħid indipendentement mill-kwistjoni ta' kif huwa kien akkwista t-titolu tiegħu ta' lokazzjoni. Fl-aħħar konsiderazzjoni tiegħu fejn jittratta r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-appellant, jagħti fis-suċċint il-pożizzjoni korretta li kellha tiġi meqjusa fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li wara kollox m'għamlet l-ebda stedina, iżda ippronunzjat biss ruħha fuq dak li tirrikjedi l-liġi fejn jirriżultaw kwistjonijiet ta' titolu:

"In fatti, jerġa' jiġi ribadit li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), iddeċidiet li l-fatt li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat b'rata ta' kera baxxa, iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anke llikwidat ammont bħala kumpens għal danni sofferti" (enfażi ta' din il-Qorti).

16. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tal-appellant, fejn qed isostni li t-terminu prefiss mill-Bord sabiex huwa jiżgombra mill-fond, din il-Qorti tikkonsidra li terminu ta' tletin jum seta' jitqies bħala wieħed qasir li kieku l-appellant mingħajr l-ebda ħjiel ta' dak li kellhom f'moħħhom l-appellati, sab ruħu ħabta u sabta rinfaċċjat b'dan it-terminu. Imma l-Qorti tqis li l-appellati kienu ressqu t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tiegħu quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, hekk kif intavolaw il-proċeduri kostituzzjonali fil-konfront tiegħu fis-sena 2018, u fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti tal-qrati kostituzzjonali, huwa kien jaf sew li wisq probabbli dawk il-proċeduri kienu ser iwasslu eventwalment għal pożizzjoni prekarja tiegħu bħala inkwilin tal-fond. B'hekk huwa ma setax ġie sorpriż bis-sentenza appellata u kien tenut jagħmel l-arranġamenti minnufih sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva. Għal din ir-raġuni, il-Qorti ma ssibx li għandha ttawwal it-terminu prefiss mill-Bord.

L-istess prinċipji fuq enuncjati japplikaw għal każ odjern. Il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz prezenti kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fejn iddikjarat li l-intimata Bezzina ma setghetx aktar tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond de quo, dan ifisser proprju 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. Jekk il-Bord jiddeċiedi mod ieħor, ikun dan l-istess Bord li jkun qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti. B'hekk il-Bord hu tal-fehema li l-kirja tal-intimata ġiet terminata *ex lege* ai termini tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja b'effett tas-sentenza fuq imsemmija mghotija mill-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta' Jannar 2021 u r-rikorrenti qedin jipproċedu bl-istanti stante li fis-sentenzi mogħtija f'sede Kostituzzjonali, giet adottata sistema fejn ikun meħtieġ li jkun hemm proċeduri *ad hoc* quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat.

Il-Bord jaqbel mas-sottomissjoni tal-atturi illi ta' xejn l-intimata ssostni li hija ghadha tgawdi kirja protetta ghaliex bis-sentenza kostituzzjonali gja gie determinat li l-intimata ma tistax tibqa tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond *de quo* u ghalhekk l-intimata ma tistax tibqa tuzufruwixxi mill-protezzjoni pprovduta mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan il-pronunzjament tal-Qorti huwa *res judicata*. Il-Bord izid li l-intimata hija ben konsapevoli li l-protezzjoni taghha giet terminata bis-sentenza sudetta u li hija m'ghandiex dritt tibqa tokkupa l-fond in meritu tant li kif jidher mill-applikazzjoni sottomessa lill-Awtorita tad-Djar (Dok BB1 - fol 76 et seq) l-intimata talbet li tigi mghotija akkomodazzjoni socjali u bhala raguni ghat-talba taghha indikat hekk: "***Ghax il-Qorti qatatha li s-sid jerga jiehu il-post lura***". Ghalhekk il-Bord qieghed jichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-intimata fejn qed tikkontendi li hija tgawdi minn kirja protetta.

Kwantu ghat-tieni parti tat-tielet eccezzjoni tal-intimata fejn qed tghid li l-iżgumbrament ser joholqilha piz sproporzjonat u li l-atturi kienu jafu x'qed jixtru meta xtraw il-fond in meritu bhala 'hekk kif mikri lil terzi' u *pacta sunt servanda* il-Bord jirrileva li dan kollu gja gie trattat u deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha

u jaghmel tieghu dak deciz mill-Qorti Kostituzzjonali partikolarment para 39. tal-istess sentenza. Ghalhekk anke din il-parti tal-ecezzjoni tal-intimata qeda tigi michuda.

B'hekk il-Bord sejjer jilqa' t-talbiet attriċi. Madnakollu in vista tal-fatt illi fuq naha wahda l-intimata hija ta' eta` avvanzata u hemm proċess li ghad irid jitkompla mal-Awtorita' tad-Djar sabiex hija tiġi allokata akkomodazzjoni u minn naħa l-oħra l-fatt li r-rikorrent kellhom jgħaddi minn diversi proċeduri ġudizzjarji sakemm waslu s'hawn u tenut kont ukoll li l-intimata kienet konsapevoli mill-pozizzjoni prekarja taghha tant li ssottomettiet l-applikazzjoni taghha ghall-akkomodazzjoni socjali fis-26 ta' ta' Settembru 2019 (fol 80) il-Bord sejjer jimponi terminu perentorju ta' sittin (60) ġurnata fuq l-intimata biex tivvaka mill-fond.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimata billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara l-kirja li l-intimata Madelaine Bezzina kellha tal-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45), "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann, proprjeta' tar-rikorrenti, bħala xolta u terminata.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimata Madelaine Bezzina tiżgombra mill-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta' Appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45), "Broadway Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann entro t-terminu perentorju ta' sittin (60) ġurnata dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza u tħalli l-fond liberu u battal favur ir-rikorrenti.

Spejjez a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur **28 ta' Ottubru 2022**