MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 718/2021 LM

**Saviour Paul Portelli (K.I. nru. 685236(M))**
*('l-appellat')*

***vs.***

**Patrick Smith (K.I. nru. 323053(M)) u Victoria Smith (K.I. nru. 146863(M))**
*('l-appellanti')*

**Il-Qorti,**

## Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Patrick Smith (K.I. nru. 323053(M))** u **Victoria Smith (K.I. nru. 146863(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-

Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrent **Saviour Paul Portelli (K.I. nru. 685236(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] kif ġej:

*" ...*

1) *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet determinata bid-digriet tal-14 ta' Frar 2022;*
2) *Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u filwaqt li jittermina l-kirja tal-fond 44, Triq Santa Margerita, Sliema, qiegħed jordna l-iżgumbrament tal-intimati minn din il-proprjetà u jipprefiġi terminu ta' sittin (60) jum mid-data tal-lum għal dan l-iżgumbrament;*
3) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati;*

*Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll tal-Ittra Uffiċjali Nru 300/21 ppreżentata fir-Reġistru tal-Qorti Ċivili, Prim Awla, għandhom jiġu sopportati mill-intimati ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bil-proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti."*

## <u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw it-titolu lokatizju tal-appellanti fuq il-fond bin-numru 44 f'Triq Sant Margerita, Tas-Sliema [minn issa 'il-fond'], li huwa proprjetà tal-appellat. Dan tal-aħħar kien ottjena favur tiegħu sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli *vs.* Avukat tal-Istat u kif ukoll Patrick Smith u martu Victoria Smith** deċiża fl-4 ta' Novembru, 2020 fil-proċeduri tar-Rikors nru. 197/2019LM, fejn dik il-Qorti ddikjarat fost affarijiet oħra li l-appellanti "... *m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond bin-numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema".*

**Mertu**

3. L-appellat istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-7 ta' Ottubru, 2021 fejn talab sabiex l-imsemmi Bord jogħġbu:

*" i. Jiddeċiedi l-kawża bil-proċedura sommarja speċjali a tenur tad-dispożizzjoni tal-Artkolu 16(A) tal-Kap. 69 tal-Liġi ta' Malta; u*

*ii. Jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetà fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lir-rikorrenti."*

4. Wara d-digriet tal-Bord tal-14 ta' Frar, 2022, l-appellanti permezz tat-tweġiba tagħhom ippreżentata fit-18 ta' Frar, 2022, eċċepew li l-allegazzjonijiet kollha tal-appellat kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt minħabba s-segwenti raġunijiet: (a) ma kien hemm l-ebda sentenza jew digriet li permezz tagħha ġiet itterminata l-kirja li huma jgawdu fuq il-fond; (b) ir-rikors inizjali huwa nieqes mit-talbiet neċessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna ta' żgumbrament; (ċ) il-preġudizzju li jilmenta dwaru l-appellat kien ġie ndirizzat fis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali); (d) il-kawża kellha tiġi kkunsidrata fid-dawl tal-liġijiet viġenti u kwalunkwe rimedju li l-Att XXIV tal-2021 kien joffri, kellu jiġi kkunsidrat ukoll; (e) qatt ma kien hemm pronunzjament li l-Att XXIV tal-2021 ma japplikax għal sitwazzjonijiet bħal dik odjern; (f) għalhekk is-sentenza ma ħolqot l-ebda dritt favur ir-rikorrent hekk kif saret *res judicata;* (ġ) hija żbaljata l-interpretazzjoni tas-sid li l-iżgombru huwa issa bħal donnu 'awtomatiku' wara s-sentenza kostituzzjonali; (ħ) huma għandhom aspettattiva leġittima fir-rigward tal-kirja tal-fond; (i) huma dejjem kienu fidili lejn l-obbligi tagħhom; (j) dak pretiż mill-appellat ma kienx jirrifletti s-sewwa u ma kienx

joħroġ minn xi jedd; (k) huma m'għandhomx ibatu l-ispejjeż tal-proċeduri; (l) huma kienu qegħdin jirriżervaw id-dritt tagħhom għal referenza kostituzzjonali; salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

**Is-Sentenza Appellata**

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

*"Ikkonsidra;*

*Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil dan il-Bord:*

*(i) jiddeċiedi l-kawża odjerna bil-proċedura sommarja a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

*(ii) jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetà fi żmien qasir u perentorju hekk kif lilhom prefiss;*

*Illi fir-rigward tal-ewwel talba, il-Bord jagħmel referenza għad-Digriet tiegħu tal-14 ta' Frar 2022 fejn il-Bord ikkonċeda l-fakoltà lill-intimati jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom u ordna l-prosegwiment tal-kawża.*

*Illi fir-rigward tat-tieni talba jirriżulta li r-rikorrenti qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu unikament fuq is-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar l-4 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat tal-Istat u kif ukoll Patrick u Victoria Smith [hawnhekk izjed 'l quddiem imsejjħa is-"Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali)"] fejn fil-ħames decide tagħha, dik il-Qorti qalet testwalment hekk:-*

"5) Tiddikjara li l-intimati Patrick u Victoria Smith m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond bin-numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema."

*Illi l-argument prinċipali tar-rikorrenti huwa li ladarba l-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) għamlet din id-dikjarazzjoni, il-kirja tal-intimati ma baqgħatx waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda saret kirja ġenerika taħt l-Artikoli 1525 et seq tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Magħmula din il-premessa, ir-rikorrenti jkompli jgħid li wara li s-sentenza suriferita għaddiet in ġudikat l-intimati baqgħu*

*jgawdu l-kirja tal-fond de quo bil-kunsens taċitu tiegħu ai termini tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Di più, permezz tal-Ittra Uffiċjali datata t-22 ta' Jannar 2021 (fn. 1 Itt Nru 300/21, a fol. 42 tal-atti proċesswali), notifikata lill-intimati fl-1 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti ta l-konġedo lill-intimati ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, ir-rikorrenti jikkonkludi li llum-il ġurnata l-intimati qegħdin jippossjedu l-fond de quo mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u konsegwentement il-Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimati.*

*Illi l-intimati, da parti tagħhom, sottomettew diversi eċċezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu li ser jiġu trattati aktar 'l quddiem f'din is-sentenza.*

*Ikkonsidra;*

*Illi qabel xejn, jeħtieġ li l-Bord jixħet dwal fuq il-fatti ta' dan il-każ.*

*Illi permezz tad-Dikjarazzjoni causa mortis ippubblikata min-Nutar Dottor Marco Farrugia fis-17 ta' Novembru 1997, ir-rikorrenti akkwista l-fond numru 44, Triq Santa Margerita, Sliema mill-wirt ta' ċerta Maria Assunta Borg. Illi permezz ta' skrittura privata li saret fl-1980, d-dante causa tar-rikorrenti kkonċediet il-fond de quo lill-intimat Patrick Smith, bil-kondizzjonijiet kif hemm riportati. Illi l-intimati bdew jirrisjedu fil-fond de quo bħala l-inkwilini tar-rikorrenti sa minn dakinhar 'l quddiem.*

*Illi permezz ta' rikors ippreżentat fit-8 ta' Ottubru 2019, ir-rikorrenti talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (i) tiddikjara u tiddeċiedi illi bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 u fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u (ii) tagħti rimedju xieraq u effettiv, konsistenti (a) fil-ħlas ta' danni pekunjarji biex jagħmlu tajjeb għal-leżjoni sofferta; (b) tagħti rimedju xieraq billi tikkundanna l-intimati, jew min minnhom, iħallsu d-danni materjali rappreżentanti ddifferenza bejn il-kera fis-suq u dik attwalment imħallsa mir-rikorrenti u (ċ) tordna li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi u tagħti rimedju effettiv.*

*Illi permezz tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), il-Qorti laqgħet it-talbiet kollha tar-rikorrenti u ffissat is-somma komplessiva ta' €33,000 bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Illi din is-sentenza ma kienet appellata mill-ebda parti.*

*Illi b'rikors datat 7 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti qiegħed jippromwovi l-preżenti kawża bit-talba kif suriferita.*
*Ikkonsidra;*

*Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jissottomettu illi ma hemm ebda sentenza jew digriet li permezz tagħha ġiet itterminata l-lokazzjoni tal-intimati u b'hekk il-kera bejn il-kontendenti għadha effettiva. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Wismayer vs Engerer (fn. 2* ***Ann sive Felicity Wismayer vs Patricia Engerer****, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 20 ta' April 2022) u jikkontendu li ċ-ċirkostanzi ta' dak il-każ* "jistgħu jiġu konsidrati bħala <u>identiċi</u> għall-kawża odjerna". *(fn. 3 A fol. 116 tal-atti proċesswali)*

*Illi l-Bord ra s-sentenza suriferita u ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni. Dan għaliex filwaqt li f'dik il-kawża l-Qorti ma esprimietx ruħha dwar jekk l-inkwilini setgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (fn. 4 Ara s-sentenza Ann sive Felicity Wismayer vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Marzu 2021 (Rik Nru)), f'dan il-każ, il-Qorti, fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) <u>ddikjarat espressament</u> illi l-intimati m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja de quo. Din id-dikjarazzjoni tifforma l-qofol tat-talbiet rikorrenti u b'hekk dak il-każ huwa fondamentalment differenti minn dak odjern.*

*Illi madanakollu din m'hijiex l-ewwel darba li dan il-Bord qiegħed jiġi rinfaċċjat b'sitwazzjoni fejn rikorrenti jitlob l-iżgombru tal-inkwilini in segwitu għal dikjarazzjoni li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi għall-protezzjoni tal-kirja. Illi fil-każ* ***Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina*** *(fn. 5 Joseph Grima et vs Lawrence Aquilina, Bord tal-Kera, 2 ta' Diċembru 2020 (Rik. Nru 76/2020 JD) mhux appellata.), il-Bord tal-Kera diġà kellu okkażjoni jiddelibera fit-tul fuq eċċezzjoni simili f'ċirkostanzi fejn il-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali irriteniet li dak l-intimat m'għandux dritt jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' dik il-kawża. Il-Bord, f'dik is-sentenza irritjena illi:*

> "Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat li l-jedd ta' rilokazzjoni b'kera baxxa tal-fond inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, [nota: bħalma seħħ fis-sentenza de quo permezz tat-tielet deċide] dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dipsosizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bhala inkwilin, u dan abbażi ta' liġi li ġie dikjarat li l-applikazzjoni tagħha għaf-favur tiegħu qegħda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeċiedi mod ieħor, ikun ifisser li qiegħed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent....".

*Illi dan il-Bord ħaseb fit-tul fuq l-import legali tad-dikjarazzjoni magħmula mill-Qorti fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) li l-intimati ma jistgħux*

*jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 u mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fehma tal-Bord, din id-dikjarazzjoni ma tfissirx illi l-kirja per se illediet id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, iżda hija l-protezzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja ai termini tal-Kap. 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 li kkawżat din il-leżjoni. Filfatt, fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonal) jingħad illi:*

> "20. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-liġijiet li wasslu biex ir-rikorrent jibqa' mċaħħad mill-proprjetà tiegħu għal diversi snin, kif ukoll biex ikun hemm kontrolli fir-rigward ta' kemm ikun l-introjtu li r-rikorrent qua sid jista' jirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' tgawdija tal-possedimenti tar-rikorrent." *(fn. 6 Saviour Paul Portelli vs Avukat tal-Istat et, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 4 ta' Novembru 2020 (Rik. Nru 197/2019 LM))*

*Illi bil-fatt li l-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tterminat il-protezzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja iżda waqfet milli tittermina l-kirja per se, ifisser li mas-sentenza l-kirja bejn il-partijiet għadha waħda viġenti iżda mingħajr il-protezzjoni offruta mill-Kap. 69 u mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kap.16.*

*Illi fil-każ de quo, jirriżulta illi l-kirja ġiet fis-seħħ qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531A tal-Kap. 16 u allura, mal-prolazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), it-tiġdid tal-kirja sar regolat ex lege bl-Artikoli 1536 et seq tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Illi kif irriżulta mill-provi prodotti, r-rikorrenti ta l-konġedo lill-intimati ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u hu propju b'dan il-konġedo u bin-nuqqas ta' protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 li t-tiġdid tal-kirja ma jistax jibqa' jsir.*

*Illi magħdud ma dan, l-intimati eċċepew ukoll fit-tieni eċċezzjoni tagħhom illi r-rikors promotur huwa nieqes mit-talbiet neċessarji sabiex tirnexxi din azzjoni għaliex, fl-agħar ipoteżi, it-talba għall-iżgombru kellha tiġi preċeduta b'talba għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-preżenti kirja, stante li l-Qorti ma ddikjarat xejn minn dan fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).*

*Illi fl-ewwel lok, il-Bord ma jaqbilx li l-effetti legali tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) jirrendu il-kirja bħala waħda nulla. B'hekk ir-rikorrenti ma setax jitlob dikjarazzjoni tan-nullità. Kif inhuwa risaput, hemm differenza netta bejn li relazzjoni tkun nulla, ċioè bħal li kieku qatt ma eżistiet, u relazzjoni li tkun terminata, ċioè li kienet teżisti iżda issa ma tezistix aktar. Fil-fehma tal-Bord, il-kirja kienet teżisit sa mill-1980 u baqgħet teżisti anke wara l-prolazzjoni tas-Sentenza tal-*

*Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) iżda mingħajr protezzjoni kif hawn fuq imsemmi.*

*Illi b'hekk, arguendo, jekk kellha ssir xi talba appożita, din kellha tkun għal dikjarazzjoni ta' terminazzjoni aktar milli għal dikjarazzjoni ta' nullità. F'dan ir-rigward, madanakollu, l-Bord jagħmel referenza ampja għal dak riportat fis-sentenza fl-ismijiet* ***Francis Debono et vs Peter Leonard Nind et*** *(fn. 7* ***Francis u Rose miżżewġin Debono vs Peter Leonard u Josephine miżżewġin Nind****, Qorti Ċivli, Prim' Awla, 19 ta' Ottubru 2007 (Ċitazz. Nru 1062/2002 TM)) fejn il-Qorti, wara li kkwotat numru estensiv ta' sentenzi rriteniet li t-talba għal xoljiment tal-kirja hija kompriża u nvoluta fit-talbiet l-oħra tal-atturi. Illi b'applikazzjoni tal-insenjament mogħti f'dik is-sentenza għall-każ de quo, il-Bord iqis li t-talba unika għall-iżgumbrament da parti tar-rikorrenti tikkontjeni fiha nnifisha stess it-talba għal dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kirja. Il-fatt li ma saritx tali talba fir-rikors promotur m'għandhiex tkun ta' ostaklu għat-talbiet tar-rikorrenti.*

*Għaldaqstant, l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet qegħdin jiġu respinti filwaqt li l-Bord qiegħed jiddikjara l-kirja de quo bħala terminata u dan bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1537 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Illi fit-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jargumentaw illi l-preġudizzju lamentat mir-rikorrenti ġie propju indirizzat fis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u dan billi akkordat kumpens lill-istess rikorrenti. Jgħidu wkoll li bil-fatt li r-rikorrenti ma appellax minn dik is-sentenza, hu aċċetta illi l-preġudizzju minnu lamentat ġie indirizzat tramite dan l-istess kumpens.*

*Illi l-argument prinċipali tal-intimati permezz ta' din l-eċċezzjoni hu li l-preġudizzju soffert mir-rikorrenti ġie indirizzat, rimedjat finanzjarjament u aċċettat mill-istess rikorrenti tramite l-kumpens akkordat u b'hekk llum-il ġurnata din il-leżjoni hija indirizzata u sodisfatta.*

*Illi fir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-paragrafu 25 tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), fejn hemm riportat:-*

> "25. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jaġġjorna u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn."

*Illi minn dan il-bran jirriżulta illi l-kumpens mogħti mill-Qorti jindirizza l-aspett tad-danni sofferti mir-rikorrent <u>tul is-snin passati</u> u mhux il-leżjoni fil-globalità tagħha inkluż it-titwil tal-leżjoni fis-snin futuri. Il-leżjoni rigwardanti l-preżenti u l-futur ġiet indirizzata mill-Qorti bid-dikjarazzjoni illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni akkordata mil-liġi. Dan jinsab konfermat fil-paragrafu nru 27 tal-istess sentenza, fejn il-Qorti qalet:-*

> "27. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġijiet in kwistjoni irid jilħqu, għandha tingħata direzzjoni li l-intimati konjuġi Smith m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta lilhom mill-Kap. 69 u mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema, liema liġijiet qegħdin jiġu dikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent."

*Illi b'hekk, fil-fehma tal-Bord, il-kumpens pekunjarju akkordat mill-Qorti ma jistax jitqies li jindirizza l-preġudizzju globali soffert mir-rikorrenti, għaliex il-globtalità tal-leżjoni setgħet tiġi indirizzata biss kemm bil-kumpens akkordat kif ukoll bid-dikjarazzjoni msemmija.*

*Għaldaqstant, it-tielet eċċezzjoni tal-intimati qegħdha tiġi respinta.*

*Illi r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet jistgħu jiġu trattati flimkien peress li huma aspetti diversi tal-istess argument. In suċċint, l-intimati jargumentaw illi ladarba l-preżenti kawża ġiet istitwita meta l-Att XXIV tal-2021 kien viġenti, ir-rimedji offerti minn tali Att għandhom jkollhom applikabilità fir-rigward tat-talba attriċi. Jgħidu li mkien ma kien hemm xi pronunzjament mill-Qrati nostrani li dan l-Att m'għandux japplika għall-każijiet bħal dak odjern. Di più, jargumentaw ukoll li fid-dwal tal-introduzzjoni tal-imsemmi Att XXIV, is-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) bl-ebda mod ma kkreat xi dritt kweżit għar-rikorrent u filfatt, il-pronunzjament rigwardanti l-protezzjoni tal-kera għandu jittieħed f'ambitu fejn l-Att XXIV ma kienx fis-seħħ u l-introduzzjoni tiegħu biddlet għall-kollox l-applikabilità ta' tali dikjarazzjoni.*

*Illi kronoloġikament, is-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ingħatat fl-4 ta' Novembru 2020 waqt li l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ ftit inqas minn tmien xhur wara l-istess sentenza, ċioè fl-1 ta' Ġunju 2021. Il-proċeduri odjerni ġew intavolati fis-07 ta' Ottubru 2021. M'hemmx dubju li meta ġew intavolati l-atti odjerni, l-Att XXIV tal-2021 kien diġà daħal fis-seħħ. L-intimati jargumentaw illi bid-dħul fis-seħħ tiegħu, dan l-Att biddel l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).*

*Illi bħalma huwa risaput, sentenza erogata minn Qorti li tkun għaddiet in ġudikat tagħmel stat bejn il-kontendenti involuti f'dik il-kawża. Fil-każ odjern is-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) għamlet stat bejn ir-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat u l-intimati hekk kif din għaddiet in ġudikat. B'hekk, id-deċide tal-Qorti riportat fis-sentenza għandu jibqa' jgħodd bejn il-kontendenti irrispettivament minn kwalunkwe tibdil leġislattiv li seta' sar wara s-sentenza. Illi dan il-ħsieb huwa konkordi wkoll mal-prinċipju abbraċċjat mill-Artikolu 12(e) tal-Kap.249 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li meta Att iħassar xi liġi oħra, sakemm ma jidhirx il-ħsieb kuntrarju, t-tħassir m'għandux jolqot kull rimedju dwar dritt u kull rimedju bħal dan jista' jiġi enforzat bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda. Illi l-Att XXIV tal-2021 m'għandu ebda disposizzjoni li turi dan il-ħsieb kuntrarju u b'hekk, l-introduzzjoni ta' dan l-Att bl-ebda mod ma tista' tvarja l-interpretazzjoni jew l-applikazzjoni tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali). Illi dwar dan il-punt, il-Bord diġà kellu l-opportunità jesprimi lilu nnifsu fis-sentenza* ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri*** *(fn. 8* ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri****, Bord li Jirregola l-Kera, 13 ta' Lulju 2021 (Rik Nru 127/2021 CG) Dik is-sentenza ġiet appellata limitatament fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 għall-każijiet simili bħal dak odjern.) fejn sostna wkoll li l-Att XXIV tal-2021 m'affettwax sentenza bejn dawk il-partijiet minkejja li ngħata qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.*

*Illi di più, għandu jingħad ukoll li bejn id-data tas-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ta l-konġedo tiegħu lill-intimati u b'hekk ir-rikorrenti kien diġà avalla ruħhu mid-dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' protezzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att.*

*Għaldaqstant, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet qed jiġu respinti.*

*Illi d-disa' eċċezzjoni tal-intimati hija li huma ormaj igawdu minn aspettattiva leġittima fir-rigward tal-kirja tal-fond in kwistjoni. Huma jgħidu li meta daħlu fil-fond, huma nħolqitilhom aspettattiva leġittima li ser jibqgħu jirrisjedu fil-fond, tant li għamlu diversi ameljoramenti fiħ. Jgħidu li dan m'huwiex każ fejn huma ħadu sogru u ġiethom ħażina. Illi minn qari tal-eċċezzjonijiet mogħtija mill-intimati fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) ma jirriżultax li din l-eċċezzjoni ingħatat f'dak il-forum.*

*Illi l-Bord jagħmel referenza ampja għall-insenjament mogħti fis-sentenza fl-ismijiet* ***John Bugeja vs Il-Prim Ministru et*** *(fn. 9* ***John Bugeja vs Il-Prim Ministru et****, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' April 2013, (Appell Kost. Nru 3/2012/1)). F'dik is-sentenza, l-intimati qajmu eċċezzjoni simili għal dik odjerna bid-differenza li l-qafas legali f'dawk il-proċeduri kien il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kunċett, madanakollu,*

*huwa l-istess, ċioè, li wara li dawk l-intimati ingħataw konċessjoni emfitewtika temporanja u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, inħolqitilhom aspettattiva leġittima li kienu ser jibqgħu fil-fond sal-mewt tagħhom. F'dik is-sentenza, il-Qorti rriteniet illi:*

> "Ma hijiex leġittima dik l-aspettattiva illi, biex isseħħ, trid tikser il-jeddijiet fondamentali ta' ħaddieħor.
>
> 25. Din il-kundizzjoni – li jitħarsu wkoll id-drittijiet fundamentali tad-Direttarju – fil-każ tal-lum, kif tgħid is-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Novembru 2011, ma seħħitx, u għalhekk l-aspettattiva tal-attur la kienet waħda leġittima u lanqas kienet waħda li setgħet tiġġenera drittijiet patrimonjali."

*Illi fil-fehma tal-Bord, l-aspettattiva leġittima sottomessa mill-intimati ġiet definittivament imxejjna bis-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u dan għaliex bid-dikjarazzjoni tal-Qorti illi l-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu, kwalunkwe aspettattiva leġittima li seta' kellhom l-intimati ġiet estinta.*

*Għaldaqstant, id-disa' eċċezzjoni qed tiġi wkoll respinta. Illi fl-għaxar u fil-ħdax-il eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jgħidu li huwa dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skont il-liġi u li huma qed jiċħdu dak kollu kontenut fir-rikors promotur.*

*Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula aktar 'l fuq f'din is-sentenza, il-fatti esposti mill-kontendenti ġew eżaminati bir-reqqa minn dan il-Bord kif ben jirriżulta. Di più, il-fatt li l-intimati ottemporaw ruħhom fedelment mal-kondizzjonijiet tal-kirja ma tantx jaffettwa l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Se mai, bl-osservanza skrupoluża tagħhom, huma evitaw proċeduri ta' ksur tal-obbligi lokatizji da parti tar-rikorrenti fis-snin tal-passat.*

*Għaldaqstant, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni qed tiġi respinta.*

*Illi fit-tnax-il eċċezzjoni, l-intimati qedgħin jopponu għall-ispejjeż fir-rigward ta' din il-kawża.*

*Illi fir-rigward tal-ispejjeż, jirriżulta li wara li s-Sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) għaddiet in ġudikat, u wara li r-rikorrenti ta l-konġedo tiegħu lill-intimati, huma baqgħu fil-pussess tal-fond* de quo *sal-ġurnata ta' din is-sentenza. Ir-rikorrenti, filfatt, kellu jirrikorri għal dawn il-proċeduri sabiex ikun jista' jenforza d-dritt tiegħu ottenut abbażi ta' dik is-Sentenza.*

*Minn naħa l-oħra, ir-rikorrenti kellu bżonn jikseb dikjarazzjoni minn dan il-Bord li l-kirja* de quo *hija terminata u dan sabiex ikun jista' jenforza d-drittijiet tiegħu, ħaġa*

*li ma kienitx tkun neċessarja kieku l-intimati ottemporaw ruħhom mal-konġedo mogħti.*

*Illi, fil-fehma tal-Bord l-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll tal-ittra uffiċjali interpellatorja għandhom jiġu sopportati mill-intimati ħlief għal dawk li jirrelataw mat-talba sabiex il-proċedura tkun bil-proċedura sommarja, li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.*

*Illi fit-tlettax-il eċċezzjoni l-intimati rriżervaw li jagħmlu talba għal referenza kostituzzjonali quddiem dan il-Bord, liema talba ma saritx u b'hekk il-Bord qed jirrespinġi wkoll din l-aħħar eċċezzjoni."*

## L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-1 ta' Awwissu, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u dan billi tilqa' l-appell tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat. Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (a) ma kienx raġonevoli li l-appellat jistrieħ fuq il-Kap. 69 fir-rigward tat-talba tiegħu għad-dispensa tas-smigħ, u fuq il-Kap. 16 għal dak li jirrigwarda t-talba għall-iżgumbrament; (b) il-Bord minn jeddu kkunsidra li t-talba għall-iżgumbrament kienet tinkludi dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kirja; (ċ) il-Bord skarta l-fatt li l-ebda abolizzjoni leġiżlattiva u/jew sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla ma waqqfet l-applikazzjoni tal-Kap. 69 kif emendat mill-Att XXIV tal-2021; (d) il-Bord injora l-fatt li dak li kien il-Kap. 69 kif sar riferiment għalih waqt il-proċeduri kostituzzjonali, mhux il-Kap. 69 bid-disposizzjonijiet tal-liġijiet kif emendati llum; (e) il-Kap. 69 flimkien mal-emendi tiegħu, huma viġenti u implimentabbli sallum; (f) il-Bord kien wisq frettoluż fl-allokar tal-ispejjeż.

7. L-appellat wieġeb fit-23 ta' Awwissu, 2022 fejn sostna li l-appell odjern huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt, u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

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

*L-ewwel aggravju:* *l-attur straħ fuq il-Kap. 69 sabiex jitlob id-dispensa tas-smigħ u fuq il-Kap. 16 sabiex jitlob l-iżgumbrament*

9. L-appellanti jispjegaw l-ewwel aggravju tagħhom billi jissottomettu li kien kontradittorju li l-appellat għażel li jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex iressaq it-talba tiegħu għad-dispensa tas-smigħ, u mbagħad jutilizza d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 sabiex jitlob l-iżgumbrament. Jgħidu li madankollu l-Bord skarta din il-kontradizzjoni għal kollox. Jispjegaw li meta l-appellat straħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, huwa kien qed jaċċetta li l-kirja li saret qabel l-1995 kienet għadha valida u attiva. Jikkontendu li huwa kien qiegħed jagħmel użu minn din il-liġi kif inhi llum, jiġifieri bl-emendi li kienu saru. L-appellanti jgħidu li mbagħad min-naħa l-oħra, l-appellat kien saħaq li għall-fini tal-iżgumbrament kienu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 li kienu applikabbli stante li l-kirja kienet intemmet u l-Kap. 69 ma japplikax. Jgħidu li madankollu l-Bord m'għarafx din il-kontradizzjoni.

10. L-appellat iwieġeb billi jissottometti li l-appellanti fl-aggravji tagħhom qegħdin iħawdu r-regoli sostantivi mar-regoli proċedurali. Jispjega li huwa kien

intavola l-proċeduri quddiem il-Bord a tenur tad-disposizzjonijiet proċedurali u mhux dawk sostantivi, u dan meħud in konsiderazzjoni li l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jiddisponi li kull ħaġa li għandha x'taqsam ma' kirja għandha taqa' fil-kompetenza tal-Bord. Iżda huwa fl-ebda ħin ma aċċetta li japplika d-disposizzjonijiet sostantivi tal-Kap. 69. Filwaqt li jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) suċċitata, jissottometti li ma kien sar l-ebda appell mill-istess sentenza. Imbagħad permezz ta' ittra uffiċjali li saret minnu fit-22 ta' Jannar, 2021, huwa kien bagħat il-*congedo* u għalhekk minn dak il-ħin 'il quddiem intemm kull dritt li seta' kellhom l-appellanti fuq il-fond, u l-emendi sussegwenti li saru f'Ġunju 2021 ma kellhom l-ebda effett fuq il-kirja in kwistjoni.

11. Il-Qorti tosserva li l-ilment li qegħdin iressqu l-appellanti permezz tal-ewwel aggravju, qiegħed isir proprju l-ewwel darba f'dan l-istadju tal-appell tal-proċeduri, li ġew istitwiti fl-ewwel istanza quddiem il-Bord. Tirrileva li l-kwistjoni ma ssemmietx fost l-eċċezzjonijiet li huma ressqu quddiem l-imsemmi Bord fir-rigward tat-talbiet magħmulin mill-appellat, u għaldaqstant il-Qorti tgħid li tali kwistjoni ma tistax titressaq fl-istadju tal-appell. Il-Qorti tikkunsidra li jekk taċċetta li għandu jiġi ttrattat u deċiż dan l-ewwel aggravju tal-appellanti, hija tkun qegħda tagħti lok għaċ-ċaħda tad-doppju eżami li huwa garantit lill-partijiet permezz tal-proċedura tal-appell. Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dan l-ewwel aggravju.

*It-tieni aggravju:* *Il-Bord minn jeddu ddeċieda li t-talba għall-iżgumbrament tkopri dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kirja*

12. L-appellanti jispjegaw li dan l-aggravju tagħhom huwa wieħed pjuttost sempliċi. Jirrilevaw li t-talba għax-xoljiment tal-kirja in kwistjoni kellha tintalab mill-appellat, iżda b'mod ażżardat tassew il-Bord iddikjara fis-sentenza appellata li *"Il-fatt li ma saritx tali talba fir-rikors promotur m'għandhiex tkun ta' ostaklu għat-talbiet tar-rikorrenti".* Jikkontendu li din l-asserzjoni mhiex tajba kemm mil-lat proċedurali, imma anki mil-lat legali. L-appellanti jispjegaw li l-argument huwa wieħed tassew perikoluż u żbaljat għal kollox għaliex kull Bord jew Qorti għandu/għandha jimxi/timxi mat-talbiet, altrimenti wieħed ikun qed jagħti lok għall-*ultra petita* u għall-*extra petita.* In sostenn tal-argument tagħhom, l-appellanti jagħmlu riferiment għal żewġ sentenzi tal-Qrati tal-Appell[1], u jinsistu li l-liġi proċedurali titlob ċertu attenzjoni fil-mod kif jitpoġġew it-talbiet, għaliex huma dawn li jagħtu s-setgħa tad-*decide* lill-korp ġudizzjarju.

13. L-appellat jirribatti billi jgħid li l-premessi fir-rikors promotur huma spjegati sew, u kif tajjeb qal il-Bord, it-talba kif ippreżentata hija suffiċjenti. Isostni li ma kien hemm l-ebda preġudizzju għad-difiża tal-appellanti.

14. Il-Qorti tgħid li l-Bord tajjeb iddeċieda din il-kwistjoni mqanqla mill-appellanti. Filwaqt li kkunsidra dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Wismayer *vs.* Engerer** li għaliha għamlu riferiment l-appellanti u li fuqha straħu l-argument tagħhom, iddikjara li huwa ma kienx qed jaqbel magħhom. Spjega li f'dik is-sentenza l-Qorti ma kinitx esprimiet ruħha dwar jekk l-inkwilini setgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda fil-każ odjern il-Qorti Ċivili,

[1] **Sant *vs.* Micallef**, 30.11.2007, u **Noel Attard *vs.* Peter u Doris konjuġi Theuma**, 25.04.2008.

Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kienet espressament iddikjarat lil-appellanti ma kellhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja in kwistjoni. Il-Bord għamel ukoll riferiment għal dak li kien qal huwa stess, kif diversament ippresedut, fis-sentenza tiegħu tat-2 ta' Diċembru, 2020 fl-ismijiet **Joseph Grima et *vs.* Lawrence Aquilina** fir-Rikors nru. 76/2020JD, u qal li huwa kien ħaseb fit-tul dwar dak li kienet twassal għalih mil-lat legali d-dikjarazzjoni tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali). Korrettement osserva li din id-dikjarazzjoni ma kinitx tfisser li l-kirja nnifisha kienet kisret id-drittijiet fundamentali tal-appellat, iżda l-protezzjoni riżultat tal-kundizzjonijiet tagħha *ai termini* tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, kienu leżivi ta' dawk id-drittijiet. Tajjeb ukoll għaraf il-Bord li l-imsemmija Qorti kienet waqqfet il-protezzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja, iżda ma kinitx ukoll itterminat il-kirja stess, sabiex din baqgħet għaddejja imma mingħajr il-protezzjoni li jipprovdi l-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Imbagħad il-Bord irrileva li fil-każ odjern, kien jirriżulta li l-kirja kienet saret qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531A tal-Kap. 16, u b'hekk mal-prolazzjoni tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali) it-tiġdid tal-kirja kien regolat *ex lege* permezz tal-artikoli 1536 *et seq.* tal-Kap. 16. Il-Bord ikkunsidra li l-appellanti kienu eċċepew permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom, u dan il-Qorti tagħraf li huwa l-argument tagħhom miġjub permezz tat-tieni aggravju tagħhom, li r-rikors promotur ma kienx fih it-talbiet neċessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni, għaliex it-talba għall-iżgumbrament kellha ssir wara talba għal dikjarazzjoni tan-nullità tal-kirja. Qal li l-argument tagħhom ikompli li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma kinitx ippronunzjat ruħha f'dan is-sens. Il-Bord iddikjara, u din il-Qorti tikkondividi pjenament il-fehma tiegħu, li huwa ma kienx jaqbel li l-

effetti legali tas-sentenza ta' dik il-Qorti kienu tali li rendew il-kirja nulla. Qal li l-kirja kienet ilha teżisti mill-1980 u baqgħet *in vigore* wkoll wara s-sentenza tal-imsemmija Qorti, imma biss mingħajr protezzjoni kif kien qal iktar 'il fuq fis-sentenza appellata. Għalhekk qal li jekk kellha ssir xi talba partikolari, din kellha tkun għal dikjarazzjoni ta' terminazzjoni u mhux ta' nullità. Il-Qorti tirrileva li t-tieni aggravju mressaq mill-appellanti huwa dwar in-neċessità ta' talba u l-konsegwenzjali dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kirja. Dan ifisser li l-kwistjoni, bħal dik imqanqla permezz tal-ewwel aggravju, pjuttost qegħda titressaq għall-ewwel darba f'dawn il-proċeduri. Dwar l-imsemmija kwistjoni tan-neċessità ta' talba għal dikjarazzjoni ta' nullità, il-Bord għamel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Debono et vs Peter Leonard Nind et**, deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fid-19 ta' Ottubru, 2007 u filwaqt li applika l-insenjament hemmhekk imfisser, ikkunsidra li t-talba għall-iżgumbrament tħaddan magħha talba għal dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kirja. Il-Qorti taqbel ma' din il-fehma. Tgħid li fejn hemm talba għal żgumbrament, il-Bord ma jistax jilqa' dik it-talba mingħajr ma jinvestiga jekk din hijiex legalment fondata. Dan ifisser li fl-indaġini tiegħu huwa jkun tenut jistabbilixxi jekk il-kirja tassew spiċċatx, imma fl-eventwalità li dan il-fatt jiġi stabbilit, il-Qorti tasal sabiex tgħid li m'hemmx bżonn li jagħmel dikjarazzjoni espressa, għaliex dikjarazzjoni ta' żgumbrament tista' biss tfisser li l-Bord sab li l-kirja ntemmet. Il-Bord fil-każ odjern kompla billi ġustament għaraf li l-fatt li ma saritx it-talba appożita fir-rikors promotur, ma kellux ikun ta' ostakolu għat-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi bis-sħiħ il-fehma tal-Bord, u tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tiegħu. Tagħraf ukoll li l-kwistjoni ta' talba separata kienet ġiet ampjament meqjusa mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla,

fis-sentena appena ċitata, u din il-Qorti ma tarax li għandha tirreplika dak kollu li ngħad.

Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

| | |
|---|---|
| *It-tielet aggravju:* | *il-Bord injora l-fatt illi l-ebda abolizzjoni leġislattiva u/jew sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma waqqfet l-applikazzjoni tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021* |
| *Ir-raba' aggravju:* | *il-Bord injora għal kollox il-fatt li l-Kap. 69 li għalih għamlet riferiment il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) mhux l-istess ligi kif emendata illum* |
| *Il-ħames aggravju:* | *Il-Bord kien tenut japplika d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 flimkien mal-emendi tiegħu* |

15. L-appellanti wara li jispjegaw is-sekwenza tal-fatti kif ġraw, jissottomettu li l-Kap. 69 kif sar riferiment għalih fis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), ma kienx l-istess liġi kif emendata llum. Jikkontendu li l-Kap. 69 ma kienx ġie abbrogat, u għalhekk għad għandu effett illum, iżda l-Bord kien injora għal kollox l-emendi tiegħu, li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021. Jissottomettu li huma ma setgħux jifhmu kif il-Bord straħ fuq l-argument tal-appellat, għaliex skont huma fis-sentenza msemmija ma kien hemm l-ebda konsiderazzjoni li l-Kap. 69 kif emendat illum m'għandux jiġi applikat. Ikomplu jispjegaw li meta l-Bord ikkunsidra t-talba għad-dispensa tas-smigħ, dan għamlu abbażi tal-Kap. 69 hekk kif emendat illum. Iżda l-Bord ma setax jagħżel li japplika

liġi għal talba waħda u mhux fir-rigward tat-talba sussegwenti. Permezz tar-raba' aggravju tagħhom, l-appellanti jinsistu li l-Bord għalhekk injora għal kollox il-fatt li l-Kap. 69 kif sar riferiment għalih mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), mhux l-istess liġi kif emendata llum. Il-ħames aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord kien tenut japplika d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif inhu, jiġifieri anki bl-emendi tiegħu. Huma jfissru għal darb'oħra wħud mill-argumenti li huma kienu diġà ressqu fir-rigward taż-żewġ aggravji l-oħra. Jikkontendu li stante li l-emendi għall-Kap. 69 kienu daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 qabel ma l-appellat intavola l-proċeduri odjerni quddiem il-Bord, dan tal-aħħar kien tenut japplika l-liġi kif emendata.

16. Dwar it-tielet aggravju, l-appellat jikkontendi li l-emendi li saru għall-Kap. 69 ma jolqtux lill-partijiet, għaliex is-sitwazzjoni tal-partijiet kienet ġiet ikkristalizzata sew qabel l-imsemmija emendi ġew fis-seħħ. Dwar ir-raba' aggravju, isostni li l-appellanti naqsu milli jispjegaw il-punt li qegħdin jirrilevaw, u għalhekk l-aggravju għandu jiġi miċħud. L-appellat għal dak li jirrigwarda l-ħames aggravju, jissottometti li sa ċertu punt dan huwa ripetizzjoni ta' dak li ntqal qabel, u għalhekk għandu jiġi miċħud ukoll.

17. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll il-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu. Hekk kif huwa ttratta r-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-appellanti flimkien, għaliex qal li dawn kienu aspetti differenti tal-istess argument, iddikjara li kif sew magħruf, sentenza ta' Qorti li tkun għaddiet in ġudikat tagħmel stat bejn il-partijiet f'dawk il-proċeduri. Il-Qorti tgħid li l-Bord hawnhekk tajjeb ikkunsidra li fil-każ odjern, is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) għamlet stat bejn il-partijiet f'dawk il-

proċeduri hekk kif għaddiet in ġudikat, u d-*decide* kellu jibqa' jorbothom minkejja kull emenda leġislattiva li setgħet saret wara. Il-Bord spjega li l-ħsieb tiegħu huwa riflessjoni tal-prinċipju mfisser mill-para. (e) tal-artikolu 12 tal-Kap. 249, u rrileva li l-Att XXIV tal-2021 ma fih l-ebda disposizzjoni li tfisser ħsieb kuntrarju. Għalhekk skont il-Bord, u l-Qorti tikkondividi bis-sħiħ il-fehma tiegħu, l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ma jistax ibiddel l-interpretazzjoni jew l-applikazzjoni tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali). Dan il-Bord qalu filwaqt li għamel riferiment għas-sentenza tiegħu stess tat-13 ta' Lulju, 2021 fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto *vs.* Carmela Spiteri**, Rikors nru. 127/2021CG. Il-Bord tajjeb irrileva wkoll li l-appellat kien diġà qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ta l-*congedo* tiegħu lill-appellanti, u għalhekk segwa d-dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' protezzjoni magħmula mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, (Sede Kostituzzjonali). B'hekk il-Bord ġustament ċaħad l-eċċezzjonijiet suriferti. Il-Qorti taqbel mal-ħsieb tal-Bord. Tgħid li bl-ebda mod ma jista' jirnexxi l-argument tal-appellanti stante li l-Att XXIV tal-2021, kif irrileva l-Bord, ma jipprovdi għall-ebda retroattività, u għaldaqstant l-effetti tas-sentenza tal- Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, (Sede Kostituzzjonali) li kienet għaddiet in ġudikant mal-promulgazzjoni tal-imsemmi Att, kienet u baqgħet tagħmel stat bejn il-partijiet fil-kawża odjerna. Għalhekk il-Bord kien korrett meta m'applikax id-disposizzjonijiet taql-Att, iżda minflok mexa mas-sentenza ta' dik il-Qorti.

18. Għaldaqstant il-Qorti ssib dawn it-tliet aggravji mhumiex ġustifikati, u tiċħadhom ukoll.

*Is-sitt aggravju:* *huma m'għandhomx ibatu l-ispejjeż*

19. L-appellanti jikkontendu li l-Bord mhux biss kien wisq frettoluż fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, iżda kien ukoll wisq frettoluż fl-allokar tal-ispejjeż. Dan jgħiduh meta huma l-vittmi f'din il-proċedura sħiħa minħabba dak li kienet tipprovdi għalih il-liġi, u li huma minn dejjem kienu jsegwu skont l-obbligu tagħhom. Huma jitolbu sabiex jekk din il-Qorti ma tilqgħax dan l-aggravju, għandha ta' mill-inqas tordna li kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha.

20. L-appellat isostni li l-Bord kien ġust fid-deċiżjoni tiegħu meta ddeċieda skont l-eżitu tal-proċeduri.

21. Il-Qorti tagħraf li l-Bord għamel il-konsiderazzjonijiet kollha rilevanti meta ddeċieda dwar l-eċċezzjoni tal-appellanti fir-rigward tal-ispejjeż. Ikkunsidra li dawn kienu baqgħu fil-pussess tal-fond minkejja li l-appellat kien tahom il-*congedo*, u b'hekk huwa kien ġie kostrett li jitlob lill-Bord għal dikjarazzjoni li l-kera kienet intemmet, sabiex b'hekk imbagħad huwa jenforza d-drittijiet tiegħu. Il-Qorti taqbel u tgħid li l-appellanti ma offrew l-ebda raġuni xierqa li għandha xxejjen dawn il-ħsebijiet.

22. Għaldaqstant il-Qorti ssib li dan l-aggravju wkoll mhux ġustifikat, u tiċħdu.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell odjern, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanti.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**