QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 53/2019 MH

Illum, 28 ta' Frar, 2020

Robert Galea (KI 247845M)

vs

Avukat Ġenerali u Diana Ganado (KI 482244M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent Robert Galea tal-4 ta' April 2019** li permezz tiegħu espona:

1. *"Illi huwa proprjetarju tal-fond 38 Triq Don Mikiel Rua, Sliema illi huwa kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konjuġi Ganado b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1976, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument A.***

2. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Novembru 1993 u ai termini tad-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u ċioe' fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali ta' l-attur tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimat Ganado.*

3. *Illi r-rikorrent b'rikors numru 50/15 JRM fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-7 ta' Frar 2017,* **dokument B** *hawn annesss din il-Qorti ddeċidiet illi sabet lir-rikorrenti ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni għat-tgawdija paċifiku ta' ħwejġu minħabba tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali b'dik is-sentenza ordnat lill-Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrenti kumpens ta' EURO 7,000 bħala kumpens pekunjarju u non pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab u billi <u>sabet illi l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqgħu joqogħdu fil-fond mertu tal-kawża</u> u ordnat lill-Avukat Ġenerali jħallas l-ispejjeż tal-kawża.*

5. *Illi l-intimat Ganado u lanqas l-Avukat Ġenerali ma appellawx minn din is-sentenza biex b'hekk din is-sentenza tifforma stat bejn il-partijiet.*

6. *Illi r-rikorrent b'rikors ippreżentat fil-Bord tal-Kera, rikors nru. 41/2017 JD fl-ismijiet Robert Galea vs Maġġur John Ganado et, talab illi ġaladarba l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*

rigwardanti l-kirja tal-fond 38 Triq Don Rua, tas-Sliema ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond 38 Triq Don Rua, tas-Sliema u talab li jiġu żgumbrati mill-istess fond oltre li jiġu kkundannati jħallsu d-danni għall-okkupazzjoni mit-28 ta' Mejju 2015 sal-effettiv zgumbrament.

7. *Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24ta' Settembru 2018 fil-kawża rikors nru. 41/2017 JD fl-ismijiet Robert Galea vs Maggur John sive Vanni Ganado et hawn anness u mmarkat bħala* **dokument C** *fejn il-Bord laqa' it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ordna l-iżgumbrament mill-fond fi żmien perentorju ta' xahrejn waqt li l-ispejjeż tal-kawża kellhom jiġu sopportati nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.*

8. *Illi l-intimata Ganado appellat minn din is-sentenza b'sentenza tal-Qorti ta l-Appell, Sede Inferjuri, fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Maggur John sive Vanni Ganado deċiża fil-25 ta' Frar 2019 hawn annessa u mmarkata bħala* **dokument D,** *il-Qorti ta' l-Appell varjat is-sentenza pero' ma ċaħditx it-tieni u t-tielet talba tar-rikors promotur in kwantu li hija tal-fehma illi l-attur għandu jkollu l-opportunita' li jiddeċiedi l-pass li għandu jieħu. Dan meħud in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi speċjali li sab ruħu fihom fl-aħħar stadju tal-kawża bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għal dawn il-mottivi sa fejn kompatibbli ma' dak li jingħad aktar il fuq fis-sentenza, laqgħet l-ewwel aggravju ta' l-appell u varjat is-sentenza tal-Bord fis-sens li ħassret dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni u t-tielet talba tal-attur fosthom l-ordni ta' żgumbrament u rrimettiet l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-attur jirregola l-kera dwar il-mod kif irid jipproċedi.*

9. *Illi l-Qorti ta' l-Appell , Sede Inferjuri, obiter iddeċidiet li wieħed jista' jkollu riservi għall-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*

minħabba konsiderazzjonijiet mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn wieħed ikollu sentenza tal-Prim Awla fil-vesti tagħha Kostituzzjonali jew saħansitra tal-Qorti Kostituzzjonali.

10. *Illi huwa ovvju illi d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fundamentali tal-persuna kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan skond il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Illi din il-Qorti, fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, fis-sentenza Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rikors Nru. 25/2013), deċiża fil-25 ta' Frar 2016, ġie deċiż illi minkejja li l-istat għandu marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni rigwardanti d-dritt privat fil-każ in eżami rigwardanti l-lokazzjonijiet in kwistjoni,* ***"Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Leġislatura u l-Eżekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f'kawżi bħal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie leġittimu aktar 'l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk, l-applikazzjoni fil-każ konkret ta' liġi li hija magħmula prima facie "skont l-interess ġenerali" tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f'każ deċiż mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li***

għaddiet – Hutten Czapska v. Poland - fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeċi partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta' tali determinazzjoni. *Dik il-Qorti qalet hekk f'paragrafu 105:8.* ***"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (sottolinear ta' din il-Qorti).(Philip Amato Gauci et v Avukat Ġenerali et - Q.K. 26 ta' Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet -Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).***

12.*Aktar reċentement fil-każ Zammit and Attard Cassar v Malta il-Qorti Ewropea reġgħet affermat il-prinċipji enunzjati fi skorta ta' sentenzi preċedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:* ***"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015. Rikors Kostituzzjonali Nru:25/2013/LSO. 34 25 ta' Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57). 58."***

"In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."

13. *Illi għalhekk wieħed ma jistax jgħid illi l-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018 sena u nofs wara is-sentenza finali tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et kien forseeable and non-arbitrary, definittivament inċert u naxxenti minn prattiċi mhux korretti mill-istat wara li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat illi dik ir-relazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimata Diana Ganado ma tistax tibqa' iktar tissussiti taħt titolu ta' kera bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi sena u nofs wara, l-leġislatur iddeċieda li jintroduċi l-Att XXVII tal-2018 biex jieħu t-tapit minn taħt is-saqajn tar-rikorrenti meta l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet illi hemm lanjanza fir-*

relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrent u l-istess intimata, u r-rikorrenti kienu diġa' ħadu ħsieb biex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata bir-rikors li intavolaw fil-Bord li Jirregola l-Kera, rikors nru. 41/2017 fl-ismijiet Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et, fejn talbu illi l-intimata Diana Ganado tiġi żgumbrata mill-fond 38, Triq Don Rua, Sliema, stante li ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-kirja tas-6 ta' Marzu 2009.

15. *Illi ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,* ***"Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9)tal-artikolu 47 u tal-artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett"****.*

16. *Illi għalhekk il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 huwa xorta bla effett b'konsegwenza tas-sentenza finali tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar 2017.*

17. *Illi ma jagħmilx sens illi s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ġew reżi bla saħħa u bla sugu b'dan l-Att XXVII tal-2018 kif jiddisponi l-artikolu 12B(1) u (11) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn ġabu fix-xejn il-Qorti Kostituzzjonali kontrarjament għall-prinċipju tas-separazzjoni tal-poteri tal-istat fejn il-Qorti Kostituzzjonali għandha l-uniku poter biex tissindika l-operat tal-leġislatur ta' leġislazzjoni mgħoddija mill-Parlament, u fejn b'din il-leġislazzjoni l-liġi tippretendi illi minkejja sentenza tal-Qrati Kostituzzjonali, dawn għandhom jkunu kunsidrati zero.*

18. *Illi dan fih innifsu huwa intralċ lejn il-poteri tal-Qorti Kostituzzjonali, u intralċ lejn il-protezzjoni tad-drittijiet kostituzzjonali taċ-ċittadin, li ġew reżi fix-xejn b'din il-leġislazzjoni.*

19. *Illi dak li huwa null ma jista' qatt jirravviva ruħħu b'leġislazzjoni sussegwenti, arbitrarja, ingusta, kattiva u li tneħħi d-drittijiet akkwiżiti tas-sidien wara kawża ta' indoli kostituzzjonali, biex b'hekk ġie leż wkoll il-prinċipju "quod nullum est nullum producit effectum". Illi dak li ġie dikjarat null wara s-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 ma jistax jirravviva ruħħu leġittimament bil-leġislazzjoni sussegwenti fuq msemmija. Il-leġislazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 hekk qed tittenta tagħmel b'dak li kien null b'konsegwenza tas-sentenza kostituzzjonali jerġa' jiġi illeġittimament ravvivat u jkollu effett f'rabta kontrattwali meta dik l-istess rabta ġiet maħlula tant li l-intimata Ganado ma setgħetx tibqa' tuża d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

20. *Illi dan l-istess prinċipju hawn fuq espost jinsab wkoll fl-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi illi **"fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."***

21. *Illi għalhekk, konsegwenza ta' dan, l-Att XXVII tal-2018 fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ossia tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali, deċiża fis-7 ta' Frar 2017, u tar-rikors ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qabel l-introduzzjoni ta' din il-leġislazzjoni fuq referita,*

u kif ukoll tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado, deċiża fil-25 ta' Frar 2019, fejn il-Qorti tal-Appell rrevertiet l-atti tal-kawża lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jidderiġi ruħu skond kif jidhirlu ġust u xieraq ġialadarba qed jsib ma' wiċċu hurdle ieħor li tpoġġielu mill-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilin, dan il-hurdle jkompli jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrent, għax l-Att XXVII tal-2018 ma kienx forseeable u huwa arbitrarju, kien definittivament inċert għar-rikorrenti, u naxxenti minn prattiċi mhux korretti mill-istat, wara li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat illi dik ir-relazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimata Diana Ganado ma tistax tibqa' iktar tissussiti taħt titolu ta' kera bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

22.*Illi dan jilledi wkoll l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma jagħtix just satisfaction lill-intimat meta l-Qorti Kostituzzjonali kienet diġa' sabet illi r-relazzjoni ġuridika ta' bejn ir-rikorrent u l-intimata Diana Ganado ma tistax tibqa' tissussisti stante li l-intimata Ganado ma tistax tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, biex tibqa' toqgħod fil-post mertu tal-kawża.*

23.*Illi ġialadarba dan kollu innullifika din ir-relazzjoni, il-leġislazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ma tista qatt tirravviva din ir-relazzjoni għax illum b'din is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tifforma stat bejn ir-rikorrent u l-istat li ma jistax jilleġisla wara din it-tali sentenza biex jġib fix-xejn deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).*

24. *Illi in oltre, l-Artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permess tal-Att XXVII tal-2018 jilledi d-dritt tar-rikorrenti tas-smigħ xieraq u dan ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan is-subartikolu jgħid:*

'Id-dispożizzjonijiet 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-artikoli 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 ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-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-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.'

25. *Illi l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma jagħtix per se d-dritt għall-aċċess għall-Qorti iżda fil-kawża ċelebri* ***'Golder v. the United Kingdom'*** *(deċiza mill-Qorti Ewropeja fil-21 ta' Frar 1975) l-Qorti qalet li 'Were Article 6 para. 1 (art. 6-1) to be understood as concerning exclusively the conduct of an action which had already been initiated before a court, a Contracting State could, without acting in breach of that text, do away with its courts, or take away their jurisdiction to determine certain classes of civil actions and entrust it to organs dependent on the Government' …'It would be inconceivable, in the opinion of the Court, that Article 6 para. 1 (art. 6-1) should describe in detail the procedural guarantees afforded to parties in a pending lawsuit and should not first protect that which alone makes it in fact possible to benefit from such guarantees, that is, access to a court. The fair, public and expeditious characteristics of judicial proceedings are of no value at all if there are no judicial proceedings.'*

26. *Illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprojbixxi l-aċċess għall-Qorti da parti tar-rikorrenti sabiex jiżgombra l-inkwilin wara li l-istess rikorrenti ottjena sentenza mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u sentenza li hija finali stante li la l-intimati Ganado u lanqas l-Avukat Ġenerali ma appella mill-istess sentenza, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat null dak l-Artikolu li fuqu qed tistrieħ l-inkwilina Ganado sabiex tibqa' toqgħod fil-fond in kwistjoni. Għalhekk għandna sitwazzjoni fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed tgħid li l-liġi ma tgħoddx għall-partijiet in kawża waqt li żżid tgħid ukoll li hija ma tistax tordna l-iżgumbrament u sta għar-rikorrent jintavola proċeduri għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur iddeċieda li jkompli jipprekludi r-rikorrenti mid-drittijiet tiegħu billi jimponi liġi oħra bi proceduri oħra onerużi fuqu li tipprekludieh milli effettivament jagħti effett lis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).*

27. *Illi hawnhekk ir-rikorrent jagħmel referenza għall-kawza riċenti 'Rebecca Hyzler et v. Avukat Ġenerali, Anthony Vella' deċiza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar 29 ta' Marzu 2019. Id-deċizjoni f'dik il-kawza hija simili jekk mhux identika għal dik favur ir-rikorrenti li ingħatat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bid-differenza illi l-Att XXVII tal-2018 ġiet in vigore bejn l-ewwel istanza u l-appell. Minkejja dan l-Qorti Kostituzzjonali qalet li r-rwol tagħha hija sabiex tara jekk kien hemm leżjoni u tagħti rimedju. Il-Qorti Kostituzzjonali reġgħet sostniet li mhix ir-rwol tagħha tordna l-izgumbrament iżda proċeduri ta' zgumbrament jistgħu jinbdew mir-rikorrenti f'dik il-kawża. Il-Qorti reġgħet qalet ukoll li sta għall-Istat li jirrettifika l-iżbilanċ kontra r-rikorrenti. Fil-fehma tal-esponent l-Istat ma għamel xejn biex jirrettifika dan l-iżbilanċ anzi kompla*

jaggrava s-sitwazzjoni billi ipprekluda, ai termini tal-Artikolu 12B(11), milli jenforza s-sentenza tal-Qorti u żied proċedura oħra quddiem l-Bord tal-Kera li jkompli jitbiegħed s-sid ta' fond mir-ripreża u tgawdija tal-propjreta` tiegħu.

28. *Illi in oltre l-esponenti huwa tal-fehma li l-eżekuzzjoni ta' sentenza mogħtija minn kwalunkwe qorti għandha titqies bħala parti integrali tas-'smigħ' ai finijiet tal-Artikolu 6 (Hornsby v. Greece, § 40; Romańczyk v. France, § 53). Barra minn hekk, id-dritt għal smigħ xieraq għandu jiġi interpretat fid-dawl tas-'saltna tad-dritt' (rule of law). Wieħed mill-aspetti fundamentali tas-saltna tad-dritt huwa l-prinċipju taċ-ċertezza legali (Okyay et vs v. Turkey, § 73) li jirrikjedi, inter alia, li d-deċizjonijiet li jiġu finalment determinati mill-qrati ma jistgħux jiġu ikkontestati b'leġislazzjoni ulterjuri li tinnullifika dik is-sentenza finali anteċedenti (Brumărescu v.Romania [GC], § 61; Agrokompleks v. Ukraine § 148).*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jogħġobha:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Att XXVII tal-2018 jivvjola d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti li b'sentenza tas-7 ta' Frar 2017 deċiża mill-istess Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, ddeċidiet illi l-intimata Ganado ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li jiddisponu illi dik il-liġi, ġialadarba hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u*

mal-Konvenzjoni, il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea għandhom jipprevalu u l-liġi l-oħra għandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Att XXVII tal-2018, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jittentaw jirravvivaw dritt ta' lokazzjoni li ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta huwa null u bla effett, lill-intimata Ganado għal fond 38, Don Rua Street, Sliema u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu minkejja s-sentenza finali tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)*

3. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tieghu għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 38, Triq Don Rua Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 41 tak-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi li Att XXVII tal-2018 jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja*

5. *Tagħti dawk ir-rimedji effettivi li din il-Qorti jidhirlha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali tat-22 ta' Mejju 2019**[1] li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *"Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *Illi mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qed jilmenta mill-Att XXVII tal-2018 iżda dawn l-ilmenti mhumiex ġustifikati għaliex l-emendi huma speċifikament intiżi sabiex isaħħu iżjed il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi ta' min ikun qed jokkupa fond;*

3. *Illi l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. In fatti, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

[1] Fol 43 et seq

4. *Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura – għall-kuntrarju ta' dak li qed isostni b'mod żbaljat għall-aħħar ir-rikorrent fit-tieni talba tiegħu;*

5. *Tajjeb li jingħad li jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, din il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin;*

6. *Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu;*

7. *Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

8. *Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li nkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni.*

Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti;

9. *Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà u mhux tirċievi kera li permezz tal-liġi tal-Att XXVII tal-2018 sejra tiżdied konsiderevolment. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u permezz ta' din il-liġi, ir-rikorrent jista' jerġa' jieħu lura l-proprjetà iktar faċilment. Għalhekk dan il-każ żgur li ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà u b'riżultat ta' dan, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

10. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tara li l-Artikolu 37 huwa applikabbli għal dan il-każ, xorta jibqa' l-fatt li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda*

jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

11. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

12. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

13. Illi r-rikorrenti għandu jġib prova ċara ta' kif tali liġi qegħda ċċaħħdu mit-tgawdija ta' ħwejġu (bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni), b'liema mod u manjiera qed jinkisirlu d-dritt għal smigħ xieraq (ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni) u kif qed jiġi miksur l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

14. Fid-dawl ta' dak li ntqal fuq, m'għandux ikun hemm l-iċken dubju li l-artikolu 12B huwa ġust u in linea mad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat **ir-risposta tal-intimata Diana Ganado tat-22 ta' Mejju 2019**[2] li permezz tagħha eċċepiet:

1. *"Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda in toto għas-segwenti raġunijiet:*

2. *Illi jidher illi r-rikorrent mal-ewwel jitlaq minn premessa żbaljata (u dan l-iżball jibqa' jissussisti matul ir-rikors kollu) peress illi huwa jqies illi b'xi mod, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie ddikjarat null mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017. Fil-verita`, dik is-sentenza qalet ċar u tond illi:*

[2] Fol 47 et seq

> *"[S]sib li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu* ***minħabba t-tħaddim tal-artikolu 12*** *tal-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158)*
>
> *Omissis*
>
> *[S]sib ukoll li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża."*

B'hekk huwa car illi l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-intier tiegħu huwa intatt kollu kemm hu, u kien biss <u>it-tħaddim tal-Artikolu 12 fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, li ġie ddikjarat illi jilledi d-drittijiet tar-rikorrent.</u>

3. *Illi in vista ta' dan, u ta' sentenzi simili, il-Gvern debitament fassal liġi ġdida sabiex jemenda l-istess Kapitolu 158, u b'hekk jikkorreġi l-iżbilanċ illi kien jeżisti fil-liġi, u li ġie nnutat mill-Qrati Kostituzzjonali, li qabel kien ixeqleb wisq lejn l-inkwilini, u għalhekk ħoloq proċedura li tħares kemm id-drittijiet tas-sidien u kif ukoll l-interess pubbliku soċjali tal-housing u b'hekk twieled l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158.*

4. *Illi, fil-fatt, ir-rikorrent, illum il-ġurnata, huwa f'posizzjoni fejn, il-kera f'isem l-esponenti ma tistgħax tintiret minn ebda persuna oħra, u di piu, ir-rikorrent għandu d-dritt illi jintavola proċedura sabiex jiġi mistħarreġ jekk l-esponenti għandhiex tgawdi l-protezzjoni tal-liġi (permezz tat-test tal-mezzi), u jekk iva, il-kera in kwistjoni tista' togħla sa 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta` in*

kwistjoni, u jekk le, għandha tiġi żgumbrata fi żmien ħames snin u għal dawk il-ħames snin, il-kera li għandha titħallas tkun id-doppju ta' dak illi kienet qed tħallas qabel il-proċedura. B'hekk il-Gvern ħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien, u l-interess ġenerali tal-poplu billi dawk li m'għandhomx il-mezzi, jibqgħu jgawdu protezzjoni tal-liġi, iżda bi ħlas ta' kera proporzjonata mal-valur tal-propjeta' fis-suq. Iktar minn hekk, il-liġi introduċiet ukoll il-possibilita` li jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw il-kera, u li l-ammont tal-kera in kwistjoni tiġi riveduta kull 6 snin. U iktar minn hekk, l-Artikolu 12B anke ppreveda sitwazzjoni fejn iċ-ċirkostanzi tal-inkwilini jinbidlu matul il-pendenza tal-kera stabbilita permezz ta' dan l-istess Artikolu, f'liema każ, is-sid jerġa' jkollu l-opportunita` li jippreżenta rikors fejn jitlob ix-xoljiment tal-kera jekk juri li l-inkwilin ma għadx għandu bżonn il-protezzjoni tal-liġi.

5. *Illi fid-dawl ta' dan, jistona l-fatt illi r-rikorrent qiegħed jallega li l-Att XXVII tal-2018, kien unforeseeable u arbitrary, definittivament inċert u naxxenti minn prattiċi mhux korretti mill-Istat wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha ddikjarat illi dik ir-relazzjoni bejn ir-rikorrent u l-esponenti ma tistax tibqa' iktar tissussisti taħt titolu ta' kera bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158. Jibda sabiex jingħad illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha mkien fis-sentenza tagħha ma pprekludiet kera abbażi tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi qalet biss huwa li l-kera ma tistgħax tkun dik stabbilita taħt l-Artikolu 12. Huwa għalhekk fil-fatt, kif diġa' ngħad, illi ġie introdott l-Artikolu 12B, li fil-fatt, jirrimedja l-isproporzjon illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) innutat fis-sentenza tagħha.*

6. *Illi r-rikorrent jallega wkoll illi "il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 huwa xorta bla effett b'konsegwenza tas-sentenza finali*

tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar 2017" u jgħid ukoll illi l-Artikolu 12B "tippretendi illi minkejja sentenza tal-Qrati Kostituzzjonali, dawn ghandhom jkunu kunsidrati zero." Jerga' jinghad illi s-sentenza li ghaliha jaghmel referenza r-rikorrent tas-7 ta' Frar 2017, ma ddikjaratx il-Kapitolu 158 null u bla effett, iżda biss illi l-esponenti ma setgħetx tibqa' tistrieħ fuq l-Artikolu 12 sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni. Għalhekk ma jagħmel ebda sens dak illi qiegħed jallega r-rikorrent illi l-Kap 158, anke kif emendat, huwa "xorta bla effett" minħabba s-sentenza in kwistjoni. Barra minn hekk, u kif diġa ntqal, l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B ma jġibx fix-xejn is-sentenza tal-Prim'Awla li ddikjarat illi l-esponenti ma tistgħax tistrieħ iżjed fuq l-Artikolu 12, anzi, tagħmel propju l-oppost fis-sens illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B kien intiż sabiex jindirizza l-problema li nħolqot bl-Artikolu 12, u b'hekk jista' jingħad illi l-Artikolu 12B ġie fis-seħħ propju ***minħabba*** *s-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 (u oħrajn bhalha) u jindirizza l-isproporzjon indikat fl-istess sentenza, sabiex issa jġib il-liġi in konfromita` mal-Konvenzjoni Ewropea.*

7. *Illi f'paragrafu 19 tar-rikors ir-rikorrent jerġa' jgħid illi "dak li huwa null ma jista' qatt jirravviva ruħu b'leġislazzjoni sussegwenti, arbitrarja, inġusta, kattiva u li tneħħi d-drittijiet akkwiziti tas-sidien, wara kawża ta' indoli kostituzzjonali, biex b'hekk ġie leż ukoll il-prinċipju "quod nullum est nullum producit effectum." Bir-rispett, jerġa' jingħad illi ma hemm xejn li ġie ddikjarat null illi llum qed jiġi ravvivat. It-tħaddim tal-Artikolu 12 ġie ddikjarat li huwa leżiv tad-drittijiet tal-esponenti, u l-gvern irrisponda billi pprovda rimedju li jħares dawk id-drittijiet kif ukoll l-interess pubbliku soċjali. L-esponenti ma jarawx illi din hija ħaġa "arbitrarja, inġusta, kattiva" u żgur illi ma tneħħi ebda drittijiet akkwiżiti mis-sidien, għaliex is-sid xorta għandu d-dritt jipproċedi sabiex jiżgombra lill-inkwilin, iżda dan biss jekk l-inkwilin ikollu l-mezzi sabiex jikseb saqaf ieħor fuq rasu.*

8. *Illi fil-fatt, fejn fir-rikors promotur (paragrafu 21) ir-rikorrent jallega li "qed isib ma' wiċċu hurdle ieħor li tpoġġielu mil-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilini", dan assolutament ma huwiex il-każ. Jekk wieħed jaqra sewwa l-Artikolu 12B, dan jgħid ċar u tond illi sid jista' jipproċedi għall-iżgumbrament tal-inkwilin jekk dan ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, u ċioe jekk il-Bord iqis illi l-inkwilin għandu biżżejjed mezzi sabiex jikseb post ieħor fejn jgħix. Għalhekk, ma hemm ebda hurdle ġdid li tpoġġa lis-sid mil-leġislatur għaliex fil-verita` r-rikorrent dejjem ried jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikseb żgumbrament, u l-proċedura għadha l-istess, bl-eċċezzjoni li l-Bord għandu jordna l-iżgumbrament biss jekk huwa sodisfatt illi l-mezzi tal-inkwilin huma tant illi m'għandux bżonn il-protezzjoni tal-liġi. Iżda, kif diġa ntqal, anke f'każ li l-iżgumbrament ma jiġix ordnat, xorta waħda s-sid se jkun qiegħed jieħu kera ġusta u stabbilita mill-Bord sa 2% tal-valur* ***fis-suq*** *tal-propjeta`.*

9. *Illi r-rikorrent jallega wkoll illi dan "jilledi wkoll l-Artikolu 41 tal-Konvenżjoni Ewropea stante li ma jagħtix just satisfaction lill-intimat [sic] meta l-Qorti Kostituzzjonali kienet diġa sabet illi r-relazzjoni ġuridika ta' bejn ir-rikorrent u l-intimata Diana Ganado ma tistax tibqa' tissussisti stante li l-intimata Ganado ma tistax tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 158". Jibda sabiex jingħad illi din l-allegazzjoni hija insostenibbli quddiem din il-Qorti, għaliex il-grusidizzjoni ta' din il-Qorti hija ċirkoskritta mill-Artikoli 2 u 4 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta li jinkludu biss dritt illi wieħed jipproċedi quddiem din il-Qorti għall-allegat ksur tal-Artikoli 2 sa 18 tal-Konvenzjoni (flimkien mal-Protokolli).*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal dan, l-esponenti tissottometti li, kif spjegat iktar 'il fuq u kif ser jiġi muri fil-mori tal-kawża, l-introduzzjoni tal-*

Artikolu 12B fil-Liġijiet ta' Malta kienet intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ innutat fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 u sabiex tagħti rimedju effettiv lis-sidien, filwaqt illi fl-istess ħin tħares l-interess soċjali tal-poplu. Fil-fatt, li kieku r-rikorrent ħalla l-proċedura għaddejja minflok ma talab soprasessjoni tal-istess, kien jibbenefika minn dan ir-rimedju huwa wkoll.

11.Illi stranament, ir-rikorrent jallega wkoll illi l-Artikolu 12B "jipprojbixxi l-aċċess għall-Qorti da parti tar-rikorrent sabiex jiżgombra l-inkwilin…" Kif diġa spjegat, dan assolutament m'huwiex il-każ, u l-allegazzjoni dwar il-ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenżjoni minħabba dan l-allegat nuqqas ta' aċċess għall-qorti hija assolutament infondata, jekk mhux ukoll fiergħa u vessatorja.

12.Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti ma ħolqietx din is-sitwazzjoni, u huwa unikament il-Gvern Malti li jibqa' responsabbli jekk din il-Qorti jidrilha li l-allegazzjoniiet tar-rikorrent huma fondati. B'hekk l-esponenti ma għandha tħallas eba kumpens u anqas spejjez għal dawn il-proċeduri.

13.Illi fir-rigward tat-tielet talba li titlob l-iżgumbrament tal-esponenti, hija tissottometti li r-rikorrent, diġa jaf tajjeb, illi l-iżgumbrament ta' inkwilin ma huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti, u għalhekk din it-talba żgur li għandha tiġi miġħuda. Di piu, għandu jingħad illi r-rirkorrent diġa għandu kawża għaddejja quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għall-istess żgumbrament, u kien biss fuq talba tiegħu li din ġiet sospiża sabiex tistenna l-eżitu ta' din il-kawża.

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti u dawk li ser jiġu spjegati fit-trattazzjoni tal-kawża, it-talbiet kollha tal-attur għandhom jiġu miċħuda in toto bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat l-atti tal-proċeduri llegati mal-atti tal-kawża odjerna Rik Nru 41/17 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et* u dawk tal-kawża kostituzzjonali Rik Nru 50/15 fl-ismijiet *Robert Galea vs Avukat Ġenerali et.*

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-Att XXVII tal-2018 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; dan wara li b'sentenza preċedenti mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sede kostituzzjonali tagħha fl-2017 Rik Nru 50/15 fl-ismijiet *Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*, kienet iddeċidiet illi l-intimata Diana Ganado ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tabita fil-fond mikri lilha mir-rikorrent. Huwa talab ukoll li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu a tenur tal-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"), u l-artikolu 6, l-artikolu 41 u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Talab ukoll rimedju

adegwat li jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet tiegħu nkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond.

L-intimati, għar-raġunijiet indikati minnhom fir-risposti rispettivi tagħhom, ċaħdu li r-rikorrent kien qiegħed isofri ksur ta' drittijiet fundamentali u rrespinġew il-pretensjonijiet tiegħu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrent huwa sid tal-fond 38 Triq Don Mikiel Rua, Sliema;

2. Permezz ta' **kuntratt datat 16 ta' Settembru 1976**[3] huwa kien ikkonċeda l-fond imsemmi lill-intimati konjuġi Ganado b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax -il sena dekorribbli mill-1 ta' Diċembru 1976. Iċ-ċens temporanju kien għalhekk jiskadi fit-30 ta' Novembru 1993 u l-intimati konjuġi suppost kellhom jirritornaw il-fond lir-rikorrent skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-istess kuntratt;

3. Ġara iżda li fil-frattemp, il-Parlament Malti ntroduċa emendi għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) permezz tal-Att XXIII tal-1979 li kellhom impatt drastiku fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sidien ta' fondi bħal fil-każ tar-rikorrent;

4. Skont ix-xhieda tal-intimata Diana Ganado[4], jirizulta lil-fond in kwistjoni kienet marret tarah flimkien ma' żewġha wara li semgħet li r-rikorrent kien iddeċieda li jagħmilha fuq is-suq b'ċens temporanju. Huma, l-intimati, kienu aċċettaw il-kundizzjonijiet u fis-16 ta' Settembru 1976 sar il-kuntratt relattiv ta'

[3] Fol 9 et seq
[4] Fol 75 et seq

ċens temporanju għal sbatax -il sena li bdew fl-1 ta' Diċembru 1976. Dak iż-żmien huma kienu kuntenti bil-perjodu ta' sbatax -il sena peress li riedu eventwalment jixtru l-post tagħhom. Ġara pero' li kellhom jibgħatu liż-żewġ uliedhom fl-esteru għall-edukazzjoni tagħhom minħabba t-taqlib fis-sistema edukattiva u l-għeluq tal-iskejjel fl-1981. B'hekk il-kapital li kellhom mar kollu għall-edukazzjoni tat-tfal u ġara wkoll li n-negozju li hi kellha ta' mportazzjoni u bejgħ ta' ċeramika minn ħanut fi Triq it-Torri, Sliema ma kienx sejjer tajjeb.

Meta għalaq iċ-ċens ta' sbatax -il sena fit-30 ta' Novembru 1993 kienu għadhom qed jgħixu fid-dar mertu ta' dawn il-proċeduri. Ftit qabel din id-data kien mar ikellimhom wieħed mit-tfal ta' Robert Galea biex isaqsihom jekk kinux ser joħorġu mid-dar. Hija rrispondiet li ma kinux f'qagħda li jixtru dar oħra u li, wara parir legali li ħadu, kienu ser jinqdew bil-protezzjoni tal-liġi biex jibqgħu jgħixu hemm peress li kienu ċittadini Maltin u dik kienet ir-residenza ordinarja tagħhom.

Ftit wara kien mar l-istess tifel ta' Robert Galea u taha skrittura ta' kera li aċċettat li tiffirma wara parir legali li ħadet. L-iskrittura ġiet iffirmata fit-8 ta' Jannar 1994 għal perjodu ta' ħmistax -il sena mill-1 ta' Diċembru 1993. Meta mbagħad spiċċa dak il-perjodu ta' ħmistax -il sena fit-30 ta' Novembru 2008 hi u żewġha kienu għadhom fil-fond għax il-pożizzjoni finanzjarja tagħhom kienet baqgħet l-istess anzi marret għall-agħar. Għalhekk għażlu li jibqgħu fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Fis-sajf tas-sena 2008 hija kienet iltaqgħet ma' iben is-sid Robert Galea u staqsiha xi pjanijiet kellha għad-dar. Hi rrispondiet li ma kellhiex alternattiva u eventwalment reġgħet iffirmat kuntratt ieħor ta' lokazzjoni għal ħmistax -il sena b'effett mill-1 ta' Diċembru 2008 u l-kera ġiet awmentata skont il-liġi. Għaż-żmien kollu sal-iskadenza tal-1 ta' Ġunju 2015 Galea dejjem aċċetta l-kera u bagħtilhom riċevuta mingħajr riżerva.

Hija lmentat li ma tistax tifhem kif Robert Galea fetaħ il-proċeduri l-Qorti u ma jridx jonora ż-żmien pattwit meta fadal sat-30 ta' Novembru 2023 biex jiskadi l-ftehim lokatizju viġenti.

5. **Fit-28 ta' Mejju 2015** ir-rikorrent odjern intavola **proċeduri kostituzzjonali Rik Nru 50/15 fl-ismijiet *Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** permezz ta' liema talab lill-Qorti (a) issib li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, flimkien mat-tħaddim ta' liġijiet oħrajn illum fis-seħħ u li bis-saħħa tagħhom l-intimati miżżewġin Ganado jgawdu d-dritt għar-rilokazzjoni tal-fond numru 38, Triq Dun Mikiel Rua, Sliema, jagħmluha impossibbli għalih li jieħu lura f'idejh l-imsemmi post minkejja dak li l-partijiet kienu ftehmu espressament fil-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Settembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona; (b) issib li, minħabba f'hekk, huwa qiegħed iġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu dwar it-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejġu dwar l-imsemmi post kif imħares fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (ċ) issib li l-intimati huma responsabbli li jħallsuh il-kumpens xieraq għall-finijiet tal-artikolu 41 talKonvenzjoni biex jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba minnu minħabba ttħaddim tal-imsemmija liġijiet billi ma joħolqux bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tiegħu bħala sid tal-post imsemmi u l-jeddijiet tal-intimati Ganado bħala kerrejja, ladarba l-kundizzjonijiet taż-żamma la jirriflettu s-suq u lanqas ilvalur lokatizju tal-imsemmi post; (d) tillikwida l-istess kumpens u d-dannu mġarrab minnu għall-finijiet tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni; u (e) tikkundanna lill-intimati jħallsuh l-imsemmija kumpens u danni hekk likwidati kif irid l-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

6. **B'sentenza datata 7 ta' Frar 2017**, u li minnha ma sar ebda appell, il-Qorti fost affarijiet oħra (a) ċaħdet l-ewwel talba attriċi billi ma rriżultax li r-rikorrent

ġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu fir-rigward tal-pretensjoni tiegħu li l-liġijiet impunjati kienu jagħmluha mpossibbli għalih li jieħu lura l-fond f'idejh; (b) laqgħet it-tieni talba attriċi billi sabet li huwa ġarrab u kien qiegħed iġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu minħabba t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap158), iżda sabet li ma ġarrabx ksur tal-istess dritt taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (c) ordnat lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrent kumpens ta' sebat elf euro (€7,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab, u sabet ukoll li l-intimati Ganado ma setgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża;

7. **Fid-29 ta' Marzu 2017** ir-rikorrent odjern intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 41/17 fl-ismijiet *Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado* fejn fost affarijiet oħra talab lill-Bord sabiex (a) jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta rigwardanti l-kirja tal-fond in kwistjoni; (b) jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema stante illi l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 saret ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment fis-7 ta' Frar 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet *'Robert Galea Vs Avukat Generali et'*; (ċ) jikkundanna lill-intimati jiżgombraw mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stante li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq kirja datata 6 ta' Marzu 2009 li saret skond d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. **B’sentenza datata 24 ta’ Settembru 2018** il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda billi laqa’ uħud mit-talbiet tar-rikorrent u ddikjara li l-intimati Ganado ma setgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 38, Triq Don Rua, Sliema stante illi l-iskrittura tas-6 ta’ Marzu 2009 saret ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta liema lokazzjoni tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment fis-7 ta’ Frar, 2017 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet *Robert Galea vs Avukat Ġenerali et.* Per konsegwenza l-Bord ordna l-iżgumbrament tal-intimata Ganado mill-fond fi żmien perentorju ta’ xahrejn;

9. L-intimata Ganado appellat mis-sentenza tal-Bord u ressqet 3 aggravji: (i) Il-Bord naqas milli japplika l-liġi kif emendata fis-seħħ sa mill-10 ta’ April, 2018; (ii) Il-Bord iddeċieda *ultra vires* billi qies l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet ma kellhiex effett; (iii) Il-Bord interpreta b’mod żbaljat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali);

10. **Fis-sentenza datata 25 ta’ Frar 2019** il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

“5. Il-konvenuta għamlet riferenza għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li daħal fis-seħħ fl-10 ta’ April, 2018 u argumentat li ma setgħetx tiġi żgumbrata mill-fond għaliex il-Bord kellu japplika dik id-disposizzjoni billi fl-ewwel lok isir it-test tal-mezzi.

6. Fis-sentenza tas-7 ta’ Frar, 2017 il-qorti għamlitha ċara (ara parti dispożittiva) li l-konvenuta ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex tibqa’ tirrisjedi fil-fond meritu tal-kawża.

7. Hu fatt li fis-sentenza l-Prim'Awla ma qalitx li l-iskrittura ta' lokazzjoni m'għadhiex torbot tant hu hekk li qalet:

"Illi kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tal-lum hemm kirja li għadha fis-seħħ fiż-żmien 'konvenzjonali' tagħha, il-kwistjoni tat-tneħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b'dak il-kuntratt u mingħajr, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu nġabu fix-xejn. ***Jixraq li l-kwistjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt jitqies għalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta****;*

Illi għalhekk, għall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent".

8. Kien għalhekk li l-Prim'Awla llimitat ruħha biss biex tgħid li l-konjuġi Ganado ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex ikomplu jokkupaw il-fond. Għalkemm l-attur talab lil dik il-qorti biex tordna l-iżgumbrament (ara tielet talba tar-rikors kostituzzjonali preżentat fit-28 ta' Mejju, 2015), dak ir-rimedju ma ngħatax.

9. Hu minnu li l-kontendenti kienu ffirmaw l-iskrittura tat-8 ta' Jannar, 1994 pero' dak il-kuntratt sar minħabba li l-konjugi Ganado kellhom, b'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'lokazzjoni. Dan wara kollox kif ġie espressament dikjarat fl-istess skrittura. Għalhekk dik l-iskrittura ma tistax tinqara b'mod separat mill-artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-kirja tat-8 ta' Jannar, 1994 saret proprju minħabba l-jedd tal-konjuġi Ganado li jkomplu jgħixu fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Liġi li saret riferenza għaliha fl-iskrittura. Hekk per eżempju klawzola 2 tal-iskrittura taqra:

"(2) The lease is for a period of fifteen years from the 1st December 1993, renewable in terms of law, which ***rent is to be increased on the sixteenth year of the lease according to the rate of inflation index however never exceeding double the rent and this in accordance with Act XXIIIof 1979****".*

10. Inoltre, l-kera lanqas taqbeż id-doppju taċ-ċens li kien qiegħed jitħallas meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika.

11. L-istess raġunament li sar fiż-żewġ paragrafi preċedenti japplika għall-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2009. In vista ta' dan ir-raġunament il-qorti ma tarax kif tista' tinżamm fis-seħħ il-kirja regolata minn dik l-iskrittura. Il-konvenuta m'għamlitx argumenti li jistgħu jikkonvinċu mod ieħor lil din il-qorti.

12. Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 ġie ntrodott l-artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkonċerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddaħħlet fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 u ngħatat effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Liġi li għaldaqstant daħlet fis-seħħ qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iġġib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qiegħed jingħad hekk għaliex b'dik id-disposizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliż 'has lapsed') b'effett tas-sentenza ta' xi waħda mill-imsemmija qrati, is-sid ma jistax jipproċedi għall-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr qabel ma jsegwi l-proċedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

13. Il-konvenuta fil-mori tal-aħħar tad-differiment ma talbitx lill-Bord li jissospendi l-għoti tas-sentenza sabiex issir diskussjoni fuq l-imsemmija emenda, ċjoe' jekk l-artikolu 12B japplikax għall-każ in eżami meħud in konsiderazzjoni dak li jingħad f'subinċiż (11). Kien biss fir-rikors tal-appell li rreferiet għalih.

14. Skont subinċiż (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158:

"(11) 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-artikoli 5, 12 jew 12A ***tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti*** *msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li għaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa ddar bħala r-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".*

15. Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'għandux diskrezzjoni fl-applikazzjoni tagħha.

16. Wieħed jista' jargumenta li bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-kirja kienet għadha ma skaditx minħabba dik il-parti tas-sentenza tal-Prim'Awla ċitata f'paragrafu 7 tas-sentenza tal-lum, u hekk jidher li hu. Fil-fatt il-Prim'Awla għamlitha ċara li m'hijiex tippronunzja ruħha dwar il-kwistjoni, "tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt" li qalet li għandhom jitqiesu "mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta". Madankollu id-dikjarazzjoni tal-Bord li l-konvenuta ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2007 hi bażata fuq il-fatt li l-Prim'Awla ddeċidiet li l-konjuġi Ganado ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Sentenza li ddikjarat li l-attur kien ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija ta' ħwejġu minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u li l-konsegwenza tagħha kienet is-sentenza tal-Bord. Mingħajr is-sentenza tal-Prim'Awla tas-7 ta' Frar,

2017 il-Bord qatt ma kien ser jiddeċiedi bil-mod li għamel. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord li:

"L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bħala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja". Dan apparti li m'hemmx loġika li jsir xi argument li l-artikolu 12B ma japplikax għaliex il-kirja ma skaditx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla. Jekk il-leġislatur ried li jagħti protezzjoni lill-inkwilin li għandu sentenza kontrih li l-kirja skadiet, aħseb u ara kemm irid ikompli jipproteġi lil min għad m'għandux sentenza kontrih f'dak is-sens. ***Fiċ-ċirkostanzi tiddeċiedi li artikolu 12B japplika għall-każ in eżami.***

17. Il-konvenuta għadha sal-ġurnata tal-lum tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha. Hu ċar li minħabba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 il-konvenuta ma tistax tiġi żgumbrata jekk qabel ma ssirx il-proċedura kontemplata fl-artikolu 12B.

18. Fit-tweġiba l-attur argumenta:

"Illi r-riferenza għall-Att XXVII tal-2018 ossija l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ in kwistjoni peress li ***l-kirja li l-appellanta tippretendi li talvolta seta' kellha ġiet terminata bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, sede kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017 u ċioe' minn dik il-ġurnata stess ġialadarba ma ġiex intavolat appell mill-istess sentenza u konsegwentement tifforma stat bejn il-partijiet****.*

Illi l-kwistjoni jekk l-appellanta tistax tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta illum hija res judicata u għalhekk ma tistax tibqa' tippretendi li tgawdi mil-lokazzjoni li hija bla effett".

19. Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-raġunament meta tqies:

i. Subinċiż (11) tal-artikolu 12B jagħmilha ċara li japplika fejn il-kirja tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti "msejsa fuq in-nuqqas ta' proprozjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera". Dak hu proprju li wassal lill-Prim'Awla biex tiddeċiedi bil-mod li ddeċidiet (ara paġni 24 u 25 tas-sentenza). Jekk kif qiegħed jippretendi l-attur il-kirja li kellhom Ganado ġiet terminata bis-saħħa tas-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, l-artikolu 12B japplika. F'dan ir-rigward subinċiż (11) hu ċar.

ii. B'introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax jintalab żgumbrament tal-okkupant jekk qabel ma ssirx il-proċedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

20. Wieħed jista' jkollu riżervi għall-artikolu 12B minħabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti tagħha kostituzzjonali jew saħansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Liġi li l-qorti tasal biex tgħid li ġabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jieħu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex biżżejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'. Liġi li ser isservi biex toħloq iktar frustrazzjoni lil sidien bħall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' u għalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun ***'bla effett'****, qed isib ma' wiċċu hurdle ieħor li tpoġġielu mil-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilin. Pero' dik hi materja li din il-qorti m'għandhiex il-kompetenza li tiddeċiedi dwarha, kif lanqas ma tista' ex officio tordna riferenza kostituzzjonali.*

21. Għalkemm il-qorti ser tvarja s-sentenza, m'hijiex ser tiċħad it-tieni u tielet talba tar-rikors promotur in kwantu hi tal-fehma li l-attur għandu jkollu l-opportunita' li jiddeċiedi l-pass li għandu jieħu. Dan meħud in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi speċjali li sab ruħu fihom fl-aħħar stadju tal-kawża bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158."

Il-Qorti tal-Appell, sa fejn kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet magħmula, laqgħet l-ewwel aggravju tal-appell u varjat is-sentenza tal-Bord fis-sens li ħassret dik il-parti tas-sentenza li laqat it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur, fosthom l-ordni ta' żgumbrament mill-fond 38, Triq Don Rua, Sliema. Għall-kumplament is-sentenza baqgħet kif inhi.

L-atti ntbagħtu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex l-attur jirregola ruħu dwar il-mod kif irid jipproċedi;

11. Għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera reġa appunta l-każ għas-smigħ pero' fl-ewwel seduta tas-6 ta' Mejju 2019 ir-rikorrent talab lill-Bord biex jissoprasjedi sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri kostituzzjonali odjerni, li kienu ġew istitwiti fil-frattemp. Il-Bord laqa' t-talba peress li l-eżitu tal-proċeduri odjerni jimpinġu direttament fuq l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord.

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent jirrigwarda l-emendi li saru għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Dan l-Att introduċa l-artikolu 12B fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar li jolqot l-abitazzjoni fi djar b'titolu ta' kera skont l-artikolu 5, 12 jew 12A. Tajjeb jingħad

li għalkemm tali emenda ddaħħlet fis-seħħ fl-10 ta' Lulju 2018, din ingħatat effett retroattiv għad-data tal-10 t'April, 2018.

Kif diġa' konfermat mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza tal-25 ta' Frar 2019, l-artikolu 12B tal-Att imsemmi huwa applikabbli għall-fattispeċje tal-każ odjern.

Dan **l-artikolu 12B tal-Kap 158** jgħid hekk –

"(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jewsubenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

Dan l-artikolu mbagħad fih sub-artikoli oħra li fost oħrajn jistabilixxu –

- r-regoli ta' proċedura applikabbli għall-azzjoni;
- x'jiġri meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ċioe' fejn il-Bord, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat;

- l-mod kif għandhom jiġu kalkolati ż-żidiet fil-kera u kull kemm, meta l-kerrej jirnexxielu juri li jkun jimmerita li jibqa' jgawdi l-kirja;

- dawk iċ-ċirkustanzi li fihom sid ta' fond mikri jista' jitlob ix-xoljiment tal-kirja u b'liema mod dan jista' jsir.

Speċifikatament imbagħad issir referenza għas-**subartikolu 11 tal-artikolu 12B tal-Att** li jipprovdi hekk –

"Id-dispożizzjonijiet 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-artikoli 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 ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-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-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Jiġi rilevat ukoll li, kif ġie anke komunikat mill-Gvern Malti lill-Kunsill tal-Ministri fi ħdan il-Kunsill tal-Ewropa f'*action report* datat 10 t'Ottubru 2018[5], l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 saret bħala parti mill-miżuri leġislattivi li ttieħdu in segwitu għall-każ li kien tressaq quddiem il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Amato Gauci v Malta[6].**

---

[5] Rapport disponibbli mill-link tal-paġna tal-Kunsill tal-Ministri https://rm.coe.int/native/09000016808ef6bf
[6] App Nru. 47045/06 deċiż fil-15 ta' Settembru 2009

Ir-rikorrent jissottometti li bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-ġodda ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu peress li permezz tagħhom għal darb'oħra l-leġislatur reġa' neħħielu t-tapit minn taħt saqajh u dan wara li s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet diġa' ddikjarat li l-intimata Diana Ganado ma tistax tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Isostni li l-konsegwenza ta' dik is-sentenza kienet li t-titolu tal-kera li l-intimata Ganado kellha a tenur tal-artikolu 12 ġie reż null u ġiet annullata wkoll ir-relazzjoni ta' nkwilinat li r-rikorrenti u l-intimata kellhom sa ma ngħatat is-sentenza. Huwa kompla jilmenta li bl-Att XXVII tal-2018 qiegħed jipprova jirriavviva b'leġislazzjoni sussegwenti dak li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) diġa' ddikjarat li huwa null u bla effett fil-liġi.

Il-Qorti tqis li qabel ma tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet tar-rikorrent fil-mertu għandha tqis **l-eċċezzjoni numru disgħa (9) tal-Avukat Ġenerali** li tissolleva l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li fil-fehma tiegħu dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà u li ma huwhiex il-każ odjern.

Din l-eċċezzjoni ma tirriżultax ġustifikata. Kif ingħad fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017 -**

"Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta'", iżda

jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li l-leġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta."

Għalhekk dan l-artikolu huwa applikabbli għall-fattispeċje tal-każ tal-lum u sejjer jiġi kkunsidrat flimkien mal-artikoli l-oħra.

Id-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali sejra tiġi miċħuda.

Ferm il-premess il-Qorti sejra tipproċedi billi tqis it-talbiet tar-rikorrent.

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent jallega li l-Att XXVII tal-2018 jivvjola d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu li b'sentenza tas-7 ta' Frar 2017 deċiża mill-istess Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, ddeċidiet illi l-intimata Ganado ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li jiddisponu illi dik il-liġi, ġialadarba hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni, il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea għandhom jipprevalu u l-liġi l-oħra għandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jestabilixxi li l-liġi suprema tal-pajjiż għandha tkun l-istess Kostituzzjoni jaqra kif ġej –

"Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-artikolu 47 u tal-artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

L-artikolu 3 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

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

Il-Qorti tqis li din it-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u mibnija fuq premessa żbaljata. Fil-kawża kostituzzjonali Rik 50/15 id-deċiżjoni kienet limitata għall-fatt li f'eventwali kawża ordinarja li ssir kontrihom mir-rikorrent, l-intimati Ganado ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li kien itihom l-artikolu **12 tal-Kap 158 sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-fond.** B'hekk ir-referenza ma kinitx għall-Att kollu kif jvanta r-rikorrenti, iżda għal dak l-artikolu partikolari. Issa l-fatt li sussegwentement u waqt li kienu għaddejjin proċeduri istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-leġislatur introduċa artikolu ġdid, l-artikolu 12B fl-istess Att, ma jirrendihx inkosistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni proprju għax, kif ser jiġi muri aktar 'il quddiem, dan l-artikolu ġdid anzi huwa ntiż biex isewwi l-ksur ta' drittijiet fundamentali li sidien fil-qagħda tar-rikorrent kienu ilhom snin isofru. Mela ma hemmx inkonsistenza tal-artikolu 12B tal-Kap 158 mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni. Lanqas biex wieħed ikun ċar ma saret ġie ebda dikjarazzjoni ta' inkonsistenza ta' l-Att kollu kif qed jallega l-istess rikorrenti. Huwa ċar kif anke qalet il-Qorti Kostituzzjonali li fil-fatt il-

kirja mpunjata ma setghetx tistrieħ fuq artikolu wieħed in partikolari ċioe l-artikolu 12 tal-Kap 158.

Fit-tieni talba tiegħu r-rikorrent jallega wkoll li fil-konfront tiegħu, l-operazzjonijiet ta' l-Att XXVII tal-2018, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jittentaw jirravvivaw dritt ta' lokazzjoni li ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta huwa null u bla effett, lill-intimata Ganado għal fond 38, Don Rua Street, Sliema u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu minkejja s-sentenza finali tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)

Anke hawnhekk ir-rikorrent m'għandux raġun fil-fehma tal-Qorti.

Fl-ewwel lok il-punt ta' partenza tar-rikorrent huwa legalment żbaljat b'dana li per konsegwenza, fil-fehma tagħha, kellu mpatt fuq il-bqija tar-raġunament tal-istess rikorrent. Infatti r-rikorrent qiegħed jasserixxi – skorrettement - li fil-proċeduri kostituzzjonali Rik 50/15 fl-ismijiet premessi l-Qorti kienet iddikjarat it-titolu ta' kera li l-intimata kellha fuq il-fond bħala wieħed null. Dan mhuwhiex minnu, ċertament mhux il-kaz. Kif ingħad, dak li ġie dikjarat fil-kawża kostituzzjonali Rik Nru 50/15 kien leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni in kwantu bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 ir-rikorrent kien qiegħed jiġi mfixkel fit-tgawdija tiegħu għall-proprjeta'. U per konsegwenza parti mir-rimedju mogħti lilu kien li, f'eventwali proċeduri quddiem il-fora ta' ġurisdizzjoni ordinarja, l-intimati Ganado ma setgħux jistrieħu aktar fuq il-protezzjoni li kien jagħtihom l-artikolu 12 tal-Att imsemmi biex jibqgħu jirrisjedu fil-fond. Għalhekk jirriżulta *a priori* fallaċi l-allegazzjoni tar-rikorrent li l-Att XXVII tal-2018 ta' ħajja mill-

ġdid lill-lokazzjoni li kienet ġiet dikjarata nulla mill-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Fil-fatt ma jirizulta mkien mis-sentenza kostituzjonali li giet dikjarata t-tali reklamata nullita' tal-kirja nnifisha.

Inoltre l-Qorti ma taqbilx li bl-emendi l-ġodda r-rikorrent huwa rinfaċċjat bl-impossibilita' li jieħu lura l-fond mikri f'idejh. Huwa minnu li r-ripreża tal-fond mhijiex faċli iżda proprju dawn l-emendi l-ġodda, kif ser jiġi amplifikat aktar 'il quddiem, jipprovdu għal mekkaniżmi aktar wiesgħa minn qabel sabiex il-fond jirritorna lura għand is-sid jekk jimmanifestaw ruħhom iċ-ċirkustanzi speċifikati f'dan l-artikolu 12B tal-Att. Oltre hekk l-istess emendi jsaħħu il-prinċipu ta' proporzjonalita' bit-tiżdied tal-korrispettiv ta' kera lis-sid huwa dovut fuq il-kirja tal-fond in kwistjoni.

Fit-tielet talba tiegħu r-rikorrent jallega li qed jiġu vjolati d-drittijiet tieghu għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 38, Triq Don Rua Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 41 tak-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda

korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Issa fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, ormai il-prinċipji ġurisprudenzjali huma ben magħrufa. Fost oħrajn, kif ingħad fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017 -**

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta` **Spadea and Scalabino vs Italy** deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` **Amato Gauci vs Malta** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that

Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that

discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

Elenkati dawn l-insenjamenti, l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet għall-fini tal-każ tal-lum -

i. Mill-ottika tal-protezzjoni tad-drittijiet ta’ tgawdija ta’ proprjeta’, jiġi sottolineat li l-motiv tas-sejbien ta’ ksur ta’ drittijiet fundamentali tar-rikorrent taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-kawża kostituzzjonali Rik 50/15 kien minħabba nstab li l-piż li l-artikolu 12 tal-Kap 158 qiegħed iġegħlu jġorr huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati;

ii. Invece, fir-rigward tal-mertu tal-każ odjern, elenkati l-provvedimenti legali ġodda tal-2018 fis-suespost, il-Qorti tasal għal konklużjoni diversa. Dan għaliex hija tal-fehma li ħolistikament, l-artikolu 12B tal-Kap 158 jilħaq bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-inkwilini għal għan soċjali u fl-interess pubbliku. Filwaqt li l-artikolu jibqa’ jiggarantixxi l-protezzjoni tal-inkwilini fejn dawn verament jistħoqqilhom tali protezzjoni fil-kuntest ta’ *social housing*, pero’ twessgħu ir-rimedji disponibbli għas-sidien sabiex jiġu kkumpensati u protetti wkoll id-drittijiet tagħhom. Saħansitra jaħseb għal ripresa ta’ l-istess fond kif ġia elenkat. Din kienet proprju lakuna kbira li kien hemm fil-Kap 158 qabel ma ddaħħlu l-emendi tal-2018 in kwantu s-sid waħdu kien kostrett bil-liġi li jġorr piż sproporzjonat bi preġudizzju għad-drittijiet fundamentali tiegħu ta’ tgawdija ta’ proprjeta’. Issa bl-emendi l-ġodda, l-Qorti

ssib li l-miżien tad-drittijiet fundamentali bbilanċja ruħu sabiex il-piż tqassam b'mod proporzjonat in kwantu tnaqqsu ċerti piżijiet minn fuq is-sid u tpoġġew ukoll obbligi ġodda fuq l-inkwilin li għalih japplika l-Kap 158;

iii. Jiġi nfatti nnutat li fost il-miżuri stabbiliti mill-emendi l-ġodda, jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu jibqa' jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi skont it-test tal-mezzi, għandha xorta togħla r-rata tal-ħlas tal-kera għal 2% tal-valur fis-suq b'kundizzjonijiet ġodda, filwaqt li jekk l-inkwilin ma jirnexxilux jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi l-leġislatur ipprovda għar-rimedju tal-iżgumbrament mill-fond. L-emendi l-ġodda jirrikjedu wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej perjodu ta' ħames snin biex jiżgombra mill-fond;

iv. L-emendi tal-2018 in eżami jaħsbu wkoll għal kumpens lis-sid matul dan iż-żmien, u dan f'somma li tammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun qabel pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A;

v. Inoltre l-artikolu 12B tal-Att ikompli jestabilixxi li jekk it-test tal-mezzi jiġi sodisfatt, u b'hekk l-inkwilin ikun jista' jibqa' jabita fil-fond, fl-interess tas-sid kif ukoll tal-inkwilin, fl-iffissar tal-kera l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni diversi fatturi, senjatament il-mezzi u l-età tal-inkwilin flimkien ma' kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa abbinat mas-sid. Il-Bord, dejjem fl-ispirtu li jkun hemm bilanċ ġust u proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini għandu l-poter ukoll li, jekk jidhirlu opportun fiċ-ċirkostanzi, li jiddeċiedi li ż-żieda fil-kera tkun gradwali.

vi. Miżura oħra li fil-fehma tal-Qorti hija ta' benefiċċju għas-sid hija li fl-eventwalita' li jinbidlu ċ-ċirkustanzi tal-inkwilin, is-sid għandu l-fakulta' li jitlob

li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti sabiex huwa ma jbatix piż sproporzjonat. U aktar minn hekk, jekk jintwera li l-kerrej ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B is-sid jista' wkoll jitlob għax-xoljiment tal-kirja.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tasal għall-konklużjoni li ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-miżien ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ma ġiex żbilanċjat bl-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk it-tielet talba tar-rikorrent hija miċħuda.

Ir-raba' talba tar-rikorrent titlob lill-Qorti tiddikjara illi Att XXVII tal-2018 jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja in kwantu fil-fehma tiegħu jipprojbixxi l-aċċess għall-Qorti da parti tar-rikorrenti sabiex jiżgombra l-inkwilin wara li l-istess rikorrenti ottjena sentenza mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u sentenza li hija finali stante li la l-intimati Ganado u lanqas l-Avukat Ġenerali ma appella mill-istess sentenza, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat null dak l-Artikolu li fuqu qed tistrieħ l-inkwilina Ganado sabiex tibqa' toqgħod fil-fond in kwistjoni. Għalhekk, dejjem skont ir-rikorrent, hemm sitwazzjoni fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed tgħid li l-liġi ma tgħoddx għall-partijiet in kawża waqt li żżid tgħid ukoll li hija ma tistax tordna l-iżgumbrament u sta għar-rikorrent jintavola proċeduri għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur iddeċieda li jkompli jipprekludi r-rikorrenti mid-drittijiet tiegħu billi jimponi liġi

oħra bi proċeduri oħra onerużi fuqu li tipprekludieh milli effettivament jagħti effett lis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk –

"Kull Qorti jew Awtorita oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita` oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni, fil-parti rilevanti tieghu ghall-fini tal-kaz tal-lum jghid li -

"Fid-decizjoni tad-drittijiet civili u ta' l-obbligi tieghu ... kulhadd huwa intitolat ghal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi."

Il-Qorti għal darb' oħra ma taqbilx mal-argumenti tar-rikorrent. Tirribadixxi għal darb' oħra li s-sentenza tal-Qorti fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet premessi qatt ma qalet li l-Kap 158 fl-intier tiegħu ma jgħoddx bejn ir-rikorrent u l-inkwilina Ganado iżda li artikolu wieħed, l-artikolu 12 ma setax jibqa' japplika fir-relazzjoni ta' nkwilinat bejn il-partijiet.

Di piu' l-artrikolu l-ġdid 12B ma huwhiex qiegħed jipprekludi lir-rikorrent mill-aċċess għall-Qorti, anzi jestabilixxi mekkaniżmi dettaljati inkluż il-proċedura ta' kif huwa jista' jaġixxi quddiem il-Bord biex jivvanta d-drittijiet tiegħu, liema mekkaniżmi saret referenza għalihom aktar 'il fuq u dan anke wara s-sentenza tal-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Minn wara dik is-sentenza, huwa biss

il-metodoloġija għall-eżekuzzjoni tar-rimedju li nbidlet, iżda l-aċċess għall-Qorti biex jingħata r-rimedju baqa' bla mittiefes.

Branka oħra ta' l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja marbuta sfiq mal-prinċipju ta' smiegħ xieraq kif hekk protett huwa dak ta' ċertezza legali li fuqu premetta u saħħaħ ukoll ir-rikorrenti. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħid li dana d-dritt ta' smiegħ xieraq huwa aspett fondamentali tas-saltna tad-dritt li għandu bħala prinċipju fundamentali tiegħu, wieħed minnhom, dik taċ-ċertezza legali.

Jargumenta lli l-emendi mressqa bl-Att XXVII tal-2018 b'mod partikolari għal kaz odjern l-artikolu 12B, jivvola d-drittijiet fundamentali msemmija n kwantu ġab miegħu inċertezza għar-rikorrenti billi skontu dak stabbilit bis-sentenza kostituzzjonali deċiża favur tiegħu ġie skonvolt għal kollox għax llum l-artikolu 12B rega' fetaħ bir ta' skieken fil-konfront tiegħu. Tant li jsejjaħ din l-emenda bħala waħda anke kattiva fil-konfront tiegħu.

Anke hawn i-Qorti ma taqbilx ma tali interpretazzjoni.

Fl-ewwel lok tqies li għandha ukoll tiġbed l-attenzjoni għar-rikorrenti għal-kliem ma tantx dekoruz fir-rikors promotur. Anke jekk l-istess rikorrenti jħossu urtat bl-emendi diskussi, ir-rikors promotur jibqa att ġudizzjarju li allura jimmerita anke fis-sawra tiegħu kliem aktar kawt bla ma jitneħħa l-qawwa tas-sentiment li jixtieq jressaq l-istess rikorrent.

Fil-konfront taċ-ċertezza legali li jġib miegħu ġudizzju finali naraw fil-ferm kwotati noti fuq l-artikolu 6 ppubblikati mill-Kunsill Ewropej li:-

"b.Right not to have a final judicial decision called into question

179.Furthermore, the right to a fair hearing must be interpreted in the light of the rule of law. One of the fundamental aspects of the rule of law is the principle

*of legal certainty (**Okyay and Othersv.Turkey**, §73), which requires,inter alia, that where the courts have finally determined an issue their ruling should not be called into question (**Brumărescu v.Romania**[GC], §61;**Agrokompleksv.Ukraine**,§148).*

*180.Judicial systems characterised by final judgments that are liable to review indefinitely and at risk of being set aside repeatedly are in breach of Article6 §1 (**Sovtransavto Holding v.Ukraine**,§§74, 77 and 82, concerning the protest procedure whereby the President ofthe Supreme Arbitration Tribunal, the Attorney-General and their deputies had discretionary power to challenge final judgments under the supervisory review procedure by lodging an objection).*

*181.The calling into question of decisions in this manner is not acceptable, whether it be by judges and members of the executive (**Tregubenko v.Ukraine**, §36) or by non-judicial authorities(**Agrokompleks v.Ukraine**,§§150-51).*

*182.A final decision may be called into question only when this is made necessary by circumstances of a substantial and compelling character such as a judicial error (**Ryabykh v.Russia**, §52; see also **Vardanyan and Nanushyan v.Armenia**, §70, and compare with**Trapeznikov and Others v.Russia**, in which the supervisory review procedure, implemented at the parties'request, did not breach the principle of legal certainty, §§39-40)"*[7]

F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, li kienet pero titratta l-istitut ta' ritrattazzjoni, pero li tirribatti l-istess prinċipji ta' ċertezza legali hija fl-ismijiet **Tabib Michael Azzopardi vs Avukat Generali et**.[8]

"Illi fil-kunsiderazzjonijiet li jwassluha taċċettax il-ġurisdizzjoni tagħha jew tirrifjutaħx, din il-Qorti trid toħloq bilanċ mal-prinċipju tal-ġudikat. Fi kliem il-

[7] Guide on Article6 of the Convention–Right to a fair trial (civil limb)European Court of Human Rights39/93Lastupdate: 31.12.2018172.

[8] Rik. Kost. Nru. 102/2018 GM Seduta tal-15 t'Ottubru 2019

Chiovenda, *dak il-patrijarka illustri tal-proċess ġudizzjarju modern, "**cosa giudicata consiste nell'indiscutibilita` dell'esistenza della volonta` concreta di legge affermata nella sentenza**".[9] Raġunijiet ta' prattiċita` u ta' utilita` soċjali iwasslu għal-limitazzjoni tal-possibilita` li jiġi diskuss ulterjorment dak li jkun ġie ppronunzjat mill-imħallef; li m'hu xejn għajr l-espressjoni tar-rieda tad-dritt fil-każ konkret, li jiggarantixxi xi għamla ta' ġid lil parti fil-konfront ta' parti oħra. Kien għalhekk li l-leġislatur Franċiż, in konsolidazzjoni mal-prinċipji borgeżi tar-Rivoluzzjoni Franċiża, illimita l-jedd għall-appell għal darba biss, salv imbagħad ir-rimedju tal-kassazzjoni f'każijiet eċċezzjonali. Eżawriti l-mezzi kollha ta' impunjazzjoni mogħtija mil-liġi, ikun hemm provvediment ġurisdizzjonali definittiv. Jinħtieġ li dan ikollu l-kwalitajiet tal-istabbilita`* ***u tal-irretrattabilita`. Dan fl-interess pubbliku suprem taċ-ċertezza tad-dritt. Kif ingħad in re: Zammit Pace v Zammit[10]:***

"Opportunement pero` tajjeb li qabel xejn jinżamm in mira l-insenjament lodevoli akkolt fid-deċiżjoni fl-ismijiet: ***Francesca Aquilina –vs- Neg. Giuseppe Gasan et****, Appell Kummereċjali, 5 ta' Novembru 1934 (****Vol. XXIX P I p 1155****): "L-exceptio judicatae ghandha bħala fondament il-fatt ta' l-interess pubbliku, u wkoll għaliex 'interest rei publicae ut sit finis litium'. Sentenza li għaddiet 'in giudicato', jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq – res judicata pro veritate habetur – jiġifieri l-fondament ta' l-acti' u ta' l-exceptio judicati hija preskrizzjoni legali, u għalhekk hija 'strictissime interpretationis'.";*

Illi fi żminijiet iktar riċenti, il-ħtieġa taċ-ċertezza tad-dritt ġiet elevata għal jedd fundamentali. Kif tajjeb irrilevaw l-intimati-sidien-il-post fir-risposta tagħhom[11]:

---

[9]Giuseppe Chiovenda, Principii di diritto processuale civile, stampat mill-ġdid f'Napoli, 1980, 906
[10] Zammit Pace Remigio v Zammit Lucienne 27.06.2003 P.A. (PS)

" Illi ai termini tal-artiklu 39 tal-Kostituzzjoni u anke in linea mal-preambolu tal-Konvenzjoni għad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Art 6 tal-istess Konvenzjoni, għandu jiġi ikkunsidrat is-segwenti, u iġifieri il-prinċipju taċ-ċertezza legali 'legal certainty'. Illi fil kaz klassiku fl-ismijiet ***Bruamrescu vs Romania****, deċiża nhar it-28 t'Ottubru 1999 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ġie ritenut li*

" 'The right to a fair hearing before a tribunal as guaranteed by Article 6 § 1 of the Convention must be interpreted in the light of the Preamble to the Convention, which declares, among other things, the rule of law to be part of the common heritage of the Contracting States. ***One of the fundamental aspects of the rule of law is the principle of legal certainty, which requires, inter alia, that where the courts have finally determined an issue, their ruling should not be called into question'****." (emfasi miżjuda)."*

Adottati dawn il-prinċipji legali u ġurisprudenzjali, il-Qorti tara li xejn mid-dritt stabbilit biċ-ċertezza legali ta' ġudizzju finali ma ġie mittiefes. Fl-ambitu ta' l-emendi li saru xejn miċ-ċertezzza li ġiet kristalizzata bis-sentenza kostituzzjonali li messet l-artikolu 12 tal-Kap 158 ma nbiddel. Dak li qalet dik is-sentenza dwar l-użu ta' l-istess artikolu mill-inkwilin baqa sakrosant. Għalhekk ma ġietx disturbata iċ-ċertezza legali stabbilita f'dak il-ġudizzju. Altro che għax sal lum l-inkwilin għadu priv mill-uzu ta' dawk l-artikolu taħt il-kap 158 li kienu jagħtuh protezzjoni fl-inkwilinat tiegħu a skapitu tas-sid.

Pero ċ-ċertezza legali lanqas trid li jiġu stagnati anke futuri emendi li jistgħu da parti tagħhom mhux biss jaqdu obbligi legali li għandu pajjiżna fil-fora ewropeja imma anke jsolvu sitwazzjonijiet drakonjani maħluqa minn ligijiet llum antikwati fir-realta' soċjali kurrenti.

Għalhekk anke din it-talba sejra tiġi miċħuda.

In vista tal-fatt li l-ħames talba tar-rikorrent hija konsegwenzjali għal dawk ta' qabilha, ladarba dawk ġew miċħuda, sejra tiġi miċħuda din il-ħames talba wkoll.

Għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati, safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż sejrin jintlaqgħu.

In fine jingħad ukoll li l-Qrati nostrali fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħhom ukoll għamlu diversi osservazzjonijiet dwar dan l-artikolu 12B tal-Kap 158. Jingħad ukoll li kien hemm ukoll deċizzjonijiet li akkoljew il-ħsieb tar-rikorrenti dwar id-dubbju legali nkluz kostituzjonali li ħoloq dan l-artikolu l-ġdid. Pero din il-Qorti hija tal-fehma soda illi n kwantu is-sentenza Kostituzzjonali zgur u qatt ma gabet fix-xejn il-kirja u ukoll qatt ma npunjat fl-intier tiegħu il-Kap 158, kif donnu jressaq ir-rikorrenti, allura l-emendi introdotti bl-artikolu 12B, għalkemm jistgħu jkunu aktar feliċi, jtaffu bil-kbir il-piż ta' sproporzjon li qabel kien arbitrarjament inflitt fuq is-sid.

Narw li fid-deċizzjoni fl-ismijiet **Brian Psaila (KI 421968M) vs L-Avukat Generali u George (K.I.467956M) u Maria Assunta (K.I.288759M) konjugi Zammit,**[12] obiter il-Qorti qalet is-segwenti dwar l-emmendi diskussi-:

"L-Att XXVII tal-2018

[12] Rikors Kostituzzjonali Nr: 12/2018/LSO 29 ta' Novembru 2018

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri dahhlu fis-sehh emendi godda ghall-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dawn dahhlu fis-sehh b'effett mill-1 ta' Awwissu 2018 u permezz tal-istess gie introdott artikolu gdid, ***l-artikolu 12B*** *li jirregola kirjiet mahluqa minn enfitewsi bis-sahha tal-ligijiet gja vigenti.*

Illi l-Avukat Generali, fin-nota ta' sottomissjonijet risponsiva tieghu irrileva:
"Illi l-esponenti jissottometti wkoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent ghandu l-possibilita' illi jibda jircievi kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrent jitlob illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq. L-esponent jissottometti wkoll illi jekk sid il-kera, f'dan il-kaz ir-rikorrent, jiddeciedi illi jiftah procedimenti ghal dan il-ghan (quddiem il-Bord tal-Kera), il-Bord huwa obbligat illi jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej biex jigi stabbilit jekk il-kerrej jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. "

Illi dan l-argument ma giex trattat quddiem din il-Qorti u diskussjoni dwar l-ghanjiet u dwar id-disposizzjonijiet sostantivi tal-Att XXVII tal-2018 jesorbitaw mill-mertu tat-talbiet odjerni stante li huma bbazati fuq l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa wisq evidenti li s-sentenza odjerna hija cirskosritta bit-talbiet u bl-eccezzjonijiet sollevati u decizjoni fuq l-artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 tkun ultra petita. Dak sollevat mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu mhuwiex ser jigi indirizzat in kwantu ma tressaqx formalment bhala eccezzjoni ulterjuri.

Illi din il-Qorti taccenna wkoll ghall-White Paper ippubblikat recentement mis-Segretarju ghall-Akkomodazzjoni Socjali intitolat Rental as a Housing

Alternative. F'dan insibu l-espressjoni l-aktar recenti tal-ghanijiet tal-Istat rigward is-suq tal-kera. Ta' rilevanza s-segwenti silta:

"This White Paper puts forward two distinct frameworks, both aiming to promote a longer contractual duration for residential leases. The first framework proposes a mandatory minimum contractual duration (Figure A) whilst the second one presents a model where longer leases are promoted through fiscal incentives (Figure B).

Neither of the frameworks aims to control initial rents and both of them allow for yearly rent adjustments, as long as they are contained within the limits imposed by the law. In either case, the tenant would not be able to withdraw from the contract before the lapse of a specified period although he would be able to terminate the agreement provided the tenant gives adequate notice to the landlord. The landlord would not be bound to prolong the contractual relationship beyond the stipulated period as long as he gives the tenant notice of his intention not to renew the lease; should he fail to do so, the contract would be renewed automatically for a further term." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jidher manifest li d-distinzjoni bejn is-sidien milquta bl-Att XXIII tal-1979 u sidien ohrajn ta' proprjetajiet mikrija jew offruti ghall-kera ser titkompla billi r-relazzjoni forzata baqghet imposta fuq l-ewwel kategorija u ser tibqa' liberalizzata ghall-bqija.

Illi din il-Qorti tqies li l-vjolazzjoni subita mir-rikorrent b'effett tal-Att XXIII tal-1979, permezz tal-emmendi introdotti b'effett retroattiv, li ma kienu xejn prevedibbli, qed tkompli sal-gurnata tallum. Tqies ukoll li huwa l-valur reali u fuq is-suq li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghall-fini tal-kumpens minghajr

tnaqqis stante dak li ntqal rigward l-ghibien tal-htiega socjali mat-trapass tas-snin, kif jixhdu l-ammendi tal-Att XXXI tal-1995 u l-White Paper recenti.

Inoltre billi hija l-ligi stess li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju irid ikun li tali disposizzjoni tal-ligi ma jinghatax effett kif ser jirrizulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li ghandu jinhall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti-Kostituzzjonali u anti-Konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux locus standi biex jiddetta kondizzjonijiet. Mhuwiex id-dover tas-sid li jkompli jerfa' l-piz tal-problema socjali li jistghu ikollhom l-inkwilini, billi dan jispetta lill-Istat Malti.

Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*** *kif ukoll taht l-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.”***

Naraw pero illi din il-Qorti kif diversament preseduta kellha ħsiebijiet aktar posittivi fir-rigward u għarfet il-bilanċ milħuq bl-emendi diskussi;

Fil-każ kostituzzjonali **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-31 t’Ottubru 2019** il-Qorti qalet hekk –

“Il-Qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta` Awissu 2018. Kien introdott l-Art 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord, u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta` fond ta` abitazzjoni. Id-disposizzjoni taħseb ukoll sabiex fil-bidu ta` kull proċediment b`talba għal awment fil-kera isir

test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x`jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

L-**Art 12(4) tal-Kap 158** *igħid:*

"Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema` kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta` ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A."

Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher illi kien sabiex sid ta` fond li jaqa` taħt dak li jiddisponi l-Art 12 tal-Kap 158 jkollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b`dan illi jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi mpossibbli, għall-inkwilin illi jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Tajjeb jingħad ukoll illi bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXVII tal- 2018 il-leġislatur ħaseb sabiex jirregola talbiet ta` sid ta` fond għall-iżgumbrament ta` okkupanti tal-fond tas-sid.

L-Art 12B(11) tal-Kap 158 *ighid : "Id-dispozizzjonijiet 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-artikoli 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 ntitolat sid*

il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-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-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu."

***L-Art 12B(11) tal-Kap 158** jaħseb sabiex is-sid jitlob direttament l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-leġislatur ittenta joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk filwaqt li kien protett id-dritt tal-inkwilin għar-rilokazzjoni, dak id-dritt ma kienx jibqa` jissussisti aktar fil-każ li l-inkwilin ma jkunx f`qagħda illi jħallas awment fil-kera."*

Ukoll fil-każ kostituzzjonali **Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-17 t'Ottubru 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Illi jidher li din il-liġi taqa' sewwasew fil-pjan ta' azzjoni li l-Gvern Malti bagħat jgħarraf bih lill-Kumitat tal-Ministri tal-Kunsill tal-Ewropa fir-rigward ta' każijiet (u mhux biss kawżi) milquta bit-tħaddim tal-liġi tal-1979;

Illi fost il-kundizzjonijiet li jiġbor fih dan l-artikolu, jingħata lil sid il-post mikri jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas u kif ukoll bidliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja; jistabilixxi regoli proċedurali ta' azzjonijiet bħal dawn u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tirriżulta mistħoqqa; jipprovdi għall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera u kull kemm, meta l-kerrej jagħti provi tajba li jkun jistħoqqlu jibqa' jgawdi l-kirja; u jipprovdi wkoll għal ċirkostanzi meta sid ta' post hekk mikri jista' jitlob it-tneħħija tal-kerrej mill-post u b'liema mod dan jista' jsir. Hemm ukoll dispożizzjoni li

titkellem sewwasew dwar dawk il-każijiet fejn din il-Qorti jew il-Qorti Kostituzzjonali sabu li l-kerrejja ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-jedd tal-kirja jew tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi mogħtija lilhom bis-saħħa tal-liġi tal-1979;

Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' "jus superveniens" favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi tabilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi;".

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad it-talbiet attriċi;

2. Tiċħad d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali u tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet taż-żewġ intimati Avukat Ġenerali u Diana Ganado safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż;

3. L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tar-rikorrent ħlief għal dawk marbuta mad-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali li għandu jagħmel tajjeb għaliha l-istess intimat.

.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.