# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2020.**

**Numru 8**

**Rikors Kostituzzjonali Numru 53/2019/1 MH**

**Robert Galea**

***v.***

**Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; u**
**Diana Ganado**

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Frar 2020 li ċaħdet it-talbiet kollha tiegħu wara li ma sabet l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni], bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [l-Ewwel Protokoll] u bl-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u lanqas ma sabet ksur tad-dritt tiegħu għal

smigħ xieraq imħares taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza li minnha sar l-appell:

»Ir-rikorrent huwa sid tal-fond … tas-Sliema;

»Permezz ta’ kuntratt datat 16 ta’ Settembru 1976 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.

»Ġara iżda li fil-frattemp il-Parlament Malti introduċa 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.

»Skont ix-xhieda tal-intimata Diana Ganado, jirriżulta li l-fond in kwist-joni kienet marret tarah flimkien ma’ żewġha wara li semgħet li r-rikorrent kien iddeċieda li jagħmlu fuq is-suq b’ċens temporanju. Huma, l-intimati, kienu aċċettaw il-kundizzjonijiet u fis-16 ta’ Settembru 1976 sar il-kuntratt relattiv ta’ 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 però li kellhom jibagħtu 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’ importazzjoni u bejgħ ta’ ċeramika minn ħanut … 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 ikellimbom 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.

»Fit-28 ta' Mejju 2015 ir-rikorrent odjern intavola proċeduri kostituzzjonali rik. nru 50/15 fl-ismijiet <u>Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> 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 …, jagħmluha impossibbli għalih li jieħu lura f'idejh l-imsemmi post minkejja dak li l-partijiet kienu ftiehmu 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 tal-Konvenzjoni biex jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba minnu minħabba t-tħaddim 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 il-valur 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;

»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 impossibbli 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-Kap 158, iżda sabet li ma ġarrabx ksur tal-istess dritt taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (ċ) ordnat lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrent kumpens ta' sebat elef 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;

»Fid-29 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent odjern intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rik. 41/17 fl-ismijiet <u>Robert Galea *v.* Maġġur John *sive* Vanni Ganado</u> fejn fost affarijiet oħra talab lill-bord sabiex (a) jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet 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 … *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 *v.* Avukat Ġenerali *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 id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»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 … *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 *v.* Avukat Ġenerali *et*. Per konsegwenza l-Bord ordna l-iżgumbrament tal-intimata Ganado mill-fond fi żmien perentorju ta' xahrejn;

»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);

»… … …

»Il-Qorti tal-Appell … 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 … 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;

»Għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera reġa appunta l-każ għas-smigħ però 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.«

3. Fil-kawża tallum l-attur talab illi l-qorti:

»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 *v.* Avukat Ġenerali *et* iddeċidiet 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 ġaladarba hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni, il-Kostitujzoni 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 tal-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 għall-fond … u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu minkejja s-sentenza finali tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

»3. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 41 tal-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 Ewropea;

»5. tagħti dawk ir-rimedji effettivi li din il-qorti jidhrilha xierqa u opportuni.«

4. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, wieġeb hekk:

»1. illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati 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 assolutament 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;

»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, dan il-kera jerġa' jogħla 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 inkwilin 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. ... … …

»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 indirizzati 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 qiegħda 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«

5. Il-konvenuta Diana Ganado ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»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 jqis 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-verità, dik is-sentenza qalet ċar u tond illi:

> »"ssib 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);
>
> »"… … .
>
> »"issib 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 ċar illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu huwa intatt kollu kemm hu, u kien biss it-tħaddim tal-artikolu 12 fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, li ġie ddikjarat illi jilledi d-drittijiet tar-rikorrent;

»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 tista' tintiret minn ebda persuna oħra, u *di più*, 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-proprjetà in kwistjoni, u, jekk le, għandha tiġi żgumbrata fi żmien ħames snin u, għal dawk il-ħames snin, il-kera li għandu iitħallas ikun 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-proprjetà fis-suq. Iktar minn hekk, il-liġi introduċiet ukoll il-possibilità li jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw il-kera, u li l-ammont tal-kera in kwistjoni jiġi rivedut kull 6 snin. U iktar minn hekk, l-artikolu 12B anke ppreveda sitwazzjoni fejn iċ-ċirkostanzi tal-inkwilini jinbidlu matul il-pendenza tal-kera stabbilit permezz ta' dan l-istess artikolu, f'liema każ, is-sid jerġa' jkollu l-opportunità 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 jistax ikun dak stabbilit taħt l-artikolu 12. Huwa għalhekk fil-fatt, kif diġà 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 "l-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 Ċivili (Sede kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar 2017" u jgħid ukoll illi l-artikolu 12B "tippretendi illi minkejja sentenza tal-Qrati Kostituzzjonali, dawn għandhom jkunu kunsidrati zero". Jerġa' jingħad illi s-sentenza li għaliha jagħmel 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 diġà ntqal, l-introduzzjoni tal-artikolu 12B ma jġibx fix-xejn is-sentenza tal-Prim'Awla li ddikjarat illi l-esponenti ma tistax 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 proprju minħabba s-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 (u oħrajn bħalha) u jindirizza l-isproporzjon indikat fl-istess sentenza, sabiex issa jġib il-liġi in konformità mal-Konvenzjoni Ewropea;

»7. illi … r-rikorrent jerġa' jgħid illi "dak li huwa null ma jista' qatt jirravviva ruħu b'leġislazzjoni sussegwenti, arbitrarja, inġusta, kattiva u li tneħħi d-drittijiet akkwiżiti 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 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 *cioè* 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 mill-leġislatur għaliex fil-verità 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 diġà ntqal, anke f'każ li l-iżgumbrament ma jiġix ordnat, xorta waħda s-sid ser ikun qiegħed jieħu kera ġust u stabbilit mill-Bord sa 2% tal-valur fis-suq tal-proprjetà;

»9. illi r-rikorrent jallega wkoll illi dan "jilledi wkoll l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li ma jagħtix *just satisfaction* lill-intimat (*sic*) meta l-Qorti Kostituzzjonali kienet diġà 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-ġurisdizzjoni ta' din il-qorti hija ċirkoskritta mill-artikoli 2 u 4 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet 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 diġà spjegat, dan assolutament m'huwiex il-każ, u l-allegazzjoni dwar il-ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni 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 ħolqitx din is-sitwazzjoni, u huwa unikament il-Gvern Malti li jibqa' responsabbli jekk din il-qorti jidrilha li l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma fondati. B'hekk l-esponenti ma għandha tħallas ebda kumpens u anqas spejjeż għal dawn il-proċeduri.

»13. illi fir-rigward tat-tielet talba li titlob l-iżgumbrament tal-esponenti, hija tissottometti li r-rikorrent diġà jaf tajjeb illi l-iżgumbrament ta' inkwilin ma huwiex il-kompitu ta' din il-qorti, u għalhekk din it-talba żgur li għandha tiġi miċħuda. *Di più*, għandu jingħad illi r-rikorrent diġà 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.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»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.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»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 *v.* 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 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Talab ukoll rimedju adegwat li jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet tiegħu inkluż 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 infondati fil-fatt u fid-dritt.

»... … …

»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 mbagħad fih sub-artikoli oħra li fost oħrajn jistabilixxu –

»• ir-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 *cioè* 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;

»• il-mod kif għandhom jiġu kalkolati ż-żidiet fil-kera u kull kemm, meta l-kerrej jirnexxilu 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 … … …

»... … …

»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, 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 <u>Amato Gauci *v.* Malta</u>.

»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 diġà 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' inkwilinat 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) diġà ddikjarat li huwa null u bla effett fil-liġi.

»... … …

»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 <u>Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> 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, ġaladarba 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.

»… … …

»Il-qorti tqis li din it-talba hija infondata 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 ivanta 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 inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni proprju għax, kif ser jiġi muri aktar 'il quddiem, dan l-artikolu ġdid anzi huwa intiż 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 tal-Att kollu kif qed jallega l-istess rikorrenti. Huwa ċar kif anke qalet il-Qorti Kostituzzjonali li fil-fatt il-kirja impunjata ma setgħetx tistrieħ fuq artikolu wieħed in partikolari *cioè* l-artikolu 12 tal-Kap. 158.

»Fit-tieni talba tiegħu r-rikorrent jallega wkoll li, fil-konfront tiegħu, l-operazzjonijiet tal-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 għall-fond … u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu minkejja s-sentenza finali tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea *v.* 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 impatt 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-każ. 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-proprjetà. 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 jirriżulta mkien mis-sentenza kostituzzjonali li ġiet dikjarata t-tali reklamata nullità tal-kirja nnifisha.

»*Inoltre* l-qorti ma taqbilx li bl-emendi l-ġodda r-rikorrent huwa rinfaċċjat bl-impossibilità 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-prinċipju ta' proporzjonalità bit-tiżdid 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 tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta'

Malta) u l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

»… … …

»i. Mill-ottika tal-protezzjoni tad-drittijiet ta' tgawdija ta' proprjetà, 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 li nstab li l-piż li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 qiegħed iġiegħlu 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 vera-ment jistħoqqilhom tali protezzjoni fil-kuntest ta' *social housing*, però twessgħu r-rimedji disponibbli għas-sidien sabiex jiġu kkumpensati u protetti wkoll id-drittijiet tagħhom. Saħansitra jaħseb għal ripresa tal-istess fond kif ġà 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' proprjetà. 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 infatti 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 jistabilixxi li jekk it-*test* tal-mezzi jiġi sodsifatt, 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, dejem fl-ispirtu li jkun hemm bilanċ ġust u pro-porzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini għandu l-poter ukoll li, jekk jidhirlu opportun fiċ-ċirkostanzi, jiddeċiedi li ż-żieda fil-kera tkun gradwali.

»vi. Miżura oħra li fil-fehma tal-qorti hija ta' benefiċċju għas-sid hija li fl-eventwalità li jinbidlu ċ-ċirkustanzi tal-inkwilin, is-sid għandu l-fakultà 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' proporzjonalità 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 Ewropea 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 Ċivili 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 Ċivili (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 tipprekludih milli effettivament jagħti effett lis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

»… … …

»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' inkwilinat bejn il-partijiet.

»*Di più* l-artikolu l-ġdid 12B ma huwiex qiegħed jipprekludi lir-rikorrent mill-aċċess għall-qorti; anzi jestabilixxi mekkaniżmu 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 tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni Ewropea marbuta sfiq mal-prinċipju ta' smigħ 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' smigħ xieraq huwa aspett fondamentali tas-saltna tad-dritt li għandu bħala prinċipju fundamentali tiegħu, wieħed minnhom, dik taċ-ċertezza legali.

»Jargumenta illi l-emendi mressqa bl-Att XXVII tal-2018, b'mod partikolari għal każ odjern l-artikolu 12B, jivvjola d-drittijiet fundamentali msemmija in 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 reġa' fetaħ bir ta' skieken fil-konfront tiegħu. Tant li jsejjaħ din l-emenda bħala waħda anke kattiva fil-konfront tiegħu.

»Anke hawn il-qorti ma taqbilx ma' tali interpretazzjoni.

»… … …

»… … … il-qorti tara li xejn mid-dritt stabbilit biċ-ċertezza legali ta' ġudizzju finali ma ġie mittiefes. Fl-ambitu tal-emendi li saru xejn miċ-ċertezza li ġiet kristalizzata bis-sentenza kostituzzjonali li messet l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma nbidel. Dak li qalet dik is-sentenza dwar l-użu tal-istess artikolu mill-inkwilin baqa' sakrosant. Għalhekk ma ġietx disturbata iċ-ċertezza legali stabbilita f'dak il-ġudizzju. *Altroché* għax sal lum l-inkwilin għadu priv mill-użu ta' dawk l-artikolu taħt il-Kap. 158 li kienu jagħtuh protezzjoni fl-inkwilinat tiegħu a skapitu tas-sid.

»Però ċ-ċertezza legali lanqas trid li jiġu staġnati anke futuri emendi li jistgħu da parti tagħhom mhux biss jaqdu obbligi legali li għandu pajjiżna fil-*fora* ewropej imma anke jsolvu sitwazzjonijiet drakonjani maħluqa minn liġijiet llum antikwati fir-realtà 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 deċiżjonijiet li akkoljew il-ħsieb tar-rikorrenti dwar id-dubbju legali inkluż kostituzzjonali li ħoloq dan l-artikolu l-ġdid. Però din il-qorti hija tal-fehma soda illi in kwantu s-sentenza kostituzzjonali żgur u qatt ma ġabet fix-xejn il-kirja u ukoll qatt ma impunjat 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.«

8. L-attur appella b'rikors tas-6 ta' Mejju 2020 li għalih il-konvenuta Ganado wieġbet fis-26 ta' Ġunju 2020 u l-Avukat tal-Istat fl-1 ta' Lulju 2020.

9. L- ewwel aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

»illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) messha sabet illi l-operazzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet

viġenti qegħdin filfatt jittantaw 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 għall-fond … u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu minkejja s-sentenza finali tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għalhiex il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet żbaljata meta ddeċidiet illi sempliċement għax l-art. 12B tal-Att XXVII tal-2018 jipprovdi mekkaniżmi aktar wiesgħa minn qabel, allura ġie milħuq il-prinċipju ta' proporzjonalità li trid il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

»illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet żbaljata meta ddeċidiet illi l-miżien tad-drittijiet fundamentali bbiljanċja ruħu sabiex il-piż tqassam b'mod proporzjonat in kwantu tnaqqsu ċerti piżijiet minn fuq is-sid u tpoġġew wkoll obbligi ġodda fuq l-inkwilin li għalih japplika l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk kienet skorretta meta ċaħdet it-tielet talba tar-rikorrenti għax matul it-trattazzjoni tal-kawża ġie pruvat illi huwa minnu li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk l-ewwel qorti kellha tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond;

»illi l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jimponi massimu ta' 2% fuq il-*yield* tal-valur tal-proprjetà fis-suq meta jirriżulta mir-rapport tal-istess Perit Cassar anness f'din il-kawża in kwistjoni illi l-*yield* għandha tvarja bejn 3.5% u 4.0% u għalhekk l-imposizzjoni ta' dan il-massimu huwa żgur leżiv in konfront tal-istess sidien *stante* illi mhumiex qed jirċievu kumpens xieraq u adegwat għall-proprjetà immobbiljari tagħhom li tiddependi fuq id-diskrezzjoni tal-maġistrat li jkun qed jippresjedi l-Bord li Jirregola l-Kera jekk ser jakkordax il-massimu ta' 2% *o meno*, u anke jekk jakkorda dan il-massimu, l-istess massimu jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea peress li ma joħloqx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għax fi kwalsiasi każ l-inkwilin għandu dejjem iħallas ir-rata tal-kera fis-suq skond iż-żmien;

»... … …

»illi l-konsegwenza loġika ta' sentenza finali li tifforma stat bejn il-partijiet, *ossia* bis-sentenza rikors nru 50/15 JRM fl-ismijiet Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża fis-7 ta' Frar 2017, ir-relazzjoni ġuridika ta' sid u inkwilin bejn ir-rikorrent u l-intimata Diana Ganado ġiet reża nulla u l-okkupazzjoni ta' Diana Ganado mis-7 ta' Frar 2017 ma kinitx aktar ta' sid u inkwilin imma ta' sid u *squatter*, *ossia* okkupant mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

»illi għalhekk, kif iddikjarat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża Robert Galea *v.* Maġġur John Ganado, deċiża fil-25 ta' Frar 2019, il-*hurdle* li poġġielu ma' wiċċu l-leġislatur u li pprivah milli huwa jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħajr l-inkwilin, ikompli jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrent, għax l-Att XXVII tal-2018 żgur meta ingħatat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)

fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fuq referita ma kinitx *foreseeable* imma kienet arbitrarja u definittivament inċerta għar-rikorrent;

»illi din il-leġislazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 daħlet *in vigore* f'Awwissu 2018 *ossia* sena u sitt xhur wara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u waqt li l-istess rikorrenti kien qed jipproċedi kif kienet indirizzatu l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) f'dik l-istess sentenza u għalhekk sabu ruħhom affaċċjati b'leġislazzjoni ġdida meta dik l-istess sentenza annullat ir-relazzjoni ta' inkwilinat li r-rikorrenti u l-intimata Ganado kellhom sa tali sentenza;

»illi dik il-leġislazzjoni, u *cioè* l-Att XXVII tal-2018, ippruvat terġa' tirriavviva dik ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet diġà ddikjarat li l-konjuġi Ganado ma jistgħux jibqgħu jgawdu taħt id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bżar fl-għajnejn tas-sidien li litteralment jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali;

»illi l-leġislatur ma jista' qatt jipprova jirravviva b'leġislazzjoni sussegwenti dak li Qorti Kostituzzjonali jew aħjar il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tkun diġà ddikjarat li huwa null u bla effett fil-liġi, u dan kif jistipola l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»illi kif ġie deċiż diversi drabi kemm mill-Qorti Kostituzzjonali tagħna kif wkoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, partikolarment fil-każ Zammit and Attard Cassar *v.* Malta, l-istat għandu obbligu biex jassigura l-eżistenza ta' proċeduri u salvagwardji li bl-operazzjoni tas-sistema u l-impatt li jkollhom fuq id-drittijiet ta' proprjetà tas-sid ma jkunux "*arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practises applied by the authorities, is a factor to be taken into account in assessing the state's conduct. Vide – Immobbiliare Saffi vs Italy – no. 22774/93*";

»illi x'hemm aktar arbitrarju u *unforeseeable* jekk mhux il-leġislazzjoni li ġiet mgħoddija bl-Att XXVII tal-2018 wara sentenza finali tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bħal fil-każ odjern, waqt li l-istess sid qed jipproċedi għall-iżgumbrament tal-inkwilina Ganado li jsib lilu nnifsu affaċċjat b'leġislazzjoni retroattiva meta dan kollu ma messu qatt applika għall-istess rikorrent li kellu sentenza finali f'idejh;

»illi l-istat kien qed jipprova jraqqa l-pannu bil-qaraħmar u jitfa' jerġa' l-obbligazzjoni ta' *social housing* li l-liġi timponi fuqu, fuq is-sid, meta s-sid kellu sentenza li l-intimata Ganado ma setgħetx tibqa' tgawdi mill-okkupazzjoni tal-fond … bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017;

»illi minkejja dan, huwa prinċipju assodat fid-dottrina illi *quod nullum est nullum producit effectum*, biex b'hekk dak li ġie reż null bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, *ossia* l-kirja li kienet teżisti bejn ir-rikorrent u l-intimata Ganado, ma tista qatt tiġi ravvivata b'leġislazzjoni *post facto* u retroattiva. Il-leġislatur ma jista' qatt jirravviva dak li ġie dikjarat null mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali);

»… … …

»illi konsegwentement dan jfisser illi ġialadarba l-Avukat Ġenerali u Diana Ganado kien marbut bl-istat tas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017,

deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), *cioè* illi Diana Ganado ma setgħetx tkompli tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex tibqa' toqgħod fil-fond mertu tal-kawża, dak iż-żmien flimkien ma' żewġha l-Maġġur Vanni Ganado, *stante* li kien għadu ħaj, il-leġislatur ma setax jgħaddi liġi *post facto* fejn jerġa' bl-artikolu 12B jipproteġi lill-intimati Ganado fl-okkupazzjoni tal-fond tagħhom b'titolu ta' kera b'dan li kellhom jħallsu kera sa' massimu ta' 2%;

»illi dak it-titolu li l-konjuġi Ganado kellhom spiċċa u ġie null bis-sentenza fuq msemmija *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u din il-leġislazzjoni *post facto* ma setgħet qatt torbot jew tapplika in konfront tal-kontendenti Galea u Ganado għax b'hekk tkun qed tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado.«

10. Fil-fehma ta' din il-qorti, l-ewwel qorti, forsi wkoll għax żgwidata mill-argumenti mhux għalkollox preċiżissimi u fokati mressqa mill-attur, naqset milli tqis elementi ċentrali tal-kwistjoni.

11. L-attur igħid illi l-emendi mdaħħla bl-Att XXVII tal-2018 ifittxu li jerġgħu jagħtu ħajja lil kirja li fil-fehma tiegħu ġiet dikjarata "nulla u bla effett" bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet <u>Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (rik. kost. 50/2015). Dan ma huwiex minnu. Il-qorti f'dik il-kawża ma għamlet ebda dikjarazzjoni dwar il-validità tal-kirja: li qalet hu li l-kerrej ma setax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex fuqhom isejjes it-titolu tiegħu; jekk kellux titolu li jiswa u setax jinqeda b'disposizzjonijiet oħra tal-liġi biex fuqhom isejjes dak it-titolu baqgħet kwistjoni miftuħa billi ma kinitx fil-kompetenza tal-qorti biex tiddeċiedi dwarha u hekk tħalla bla mittiefes il-jedd tal-kerrej ta' aċċess għal qorti biex dik il-kwistjoni tinġieb għad-deċiżjoni quddiem it-tribunal kompetenti.

12. Il-fatt iżda li s-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 ma ħassritx il-kirja ma jfissirx illi ma tatx lill-attur dritt patrimonjali: is-sentenza għarfet u ikkanonizzat dritt tal-attur li, għax għandu valur, huwa fost l-interessi patrimonjali mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-konsegwenza hi illi dak id-dritt ma jistax jittieħed jekk mhux b'mezzi legali fl-interess pubbliku u b'kumpens xieraq.

13. Il-kwistjoni mela ma hijiex biss jew primarjament jekk id-dispos-izzjonijiet imdaħħla bl-Att XXVII tal-2018 jagħtux kumpens xieraq għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond iżda jekk jagħtux kumpens xieraq għat-teħid jew tħassir *de facto* tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017.

14. It-tweġiba hija ċara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 iħares il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament ma jħarisx il-kriterju ta' kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat teħid – bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017; il-kumpens li jagħti huwa biss għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond, li huwa dritt ieħor. Sewwa għalhekk igħid l-attur, għalkemm għal raġunijiet forsi mhux tant koerenti, illi l-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta … jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata

kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.

15. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-appell għalhekk għandu jintlaqa', u ma jibqax meħtieġ li nqisu l-kwistjonijiet l-oħra mqanqla f'din il-kawża.

16. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tħassar is-sentenza appellata u tipprovdi, minflok, billi tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet tal-attur speċifikament fis-sens li tgħid illi l-art. 12B(11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejn-ha u l-attur quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għalkemm l-art. 12B(11) igħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli.

17. Billi dan huwa rimedju[1] tajjeb u biżżejjed għall-ilment tal-attur, ma jibqax meħtieġ li l-qorti tqis ukoll it-talbiet l-oħra tiegħu: ladarba l-art. 12B tal-Kap. 158 ma huwiex applikabbli għar-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuta Ganado, ma jibqax meħtieġ naraw jekk l-applikazzjoni

---

[1] Ir-rimedju qiegħed jingħata mhux taħt l-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif talab l-attur, billi dak l-artikolu ma huwiex inkorporat fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; ir-rimedju qiegħed jingħata bis-saħħa tas-setgħa, mogħtija lill-qorti mill-Kostituzzjoni u mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, illi tgħid illi liġi ordinarja, safejn inkompatibbli mal-Kostituzzjoni u mal-Att, ma għandheix tingħata effett.

tiegħu għal dik ir-relazzjoni jiksirx jew le d-drittijiet li għandu l-attur f'dik ir-relazzjoni.

18. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm dawk ta' dan l-appell, iħallashom l-Avukat tal-Istat.

19. Ir-reġistratur għandu jara li kopja ta' din is-sentenza tintbagħat lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm