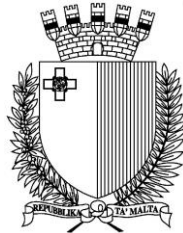


Din il-Qorti ordnat li ssir referenza kostituzzjonali dwar l-applikabilità tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie ta' dan il-każ meta l-Qorti Kostituzzjonali kienet tat id-deċiżjoni tagħha qabel id-dhul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 li introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158, u kienet iddikjarat li l-appellata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond –il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qed tintalab tiddeċiedi dwar il-lanjanza sollevata mill-appellanta jekk hija setgħetx sofriet leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha billi d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma jħarisx lejn il-kriterju ta' kumpens xieraq għax allegatament ma taha kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat.



MALTA

QORTI TAL-APPELL (Kompetenza Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-30 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 127/2018/1 LM

Catherine Cauchi (K.I. 271241M)
(*'l-appellanta'*)

vs.

Josanne Pace (K.I. 517280M) (*'l-appellata'*)
u Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Catherine Cauchi (K.I. 271241M)**, hawnhekk '*'l-appellanta'*', minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera

[minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-15 ta' Jannar, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li laqa' t-tielet u r-raba' talbiet tagħha, laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata **Josanne Pace (K.I. 517280M)** hawnhekk 'l-appellata', kif ukoll l-eċċezzjonijiet l-oħra sa fejn kompatibbli ma' dak deciż, u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti rigward il-fond 77/79, ġia 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], għandha tizdied għal seba' mija u ħamsa u għoxrin Euro (€725) fl-ewwel sentejn tal-kera, liema ammont jirrappreżenta l-perċentwal ta' 0.5% tal-valur tal-fond, u li għall-erba' snin ta' wara, l-intimata għandha tħallas kera komplessiva għall-fond fis-somma ta' elf, erba' mija u ħamsin Euro (€1,450) fis-sena, rappreżentanti perċentwal ta' 1% tal-valur tal-fond. Il-Bord iddikjara wkoll li kull parti fil-kawża għandha tbatl l-ispejjeż tagħha.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti spjegat lill-Bord li hija kienet ikkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM50 fis-sena, favur missier l-intimata Michael Pace. Spjegat li hekk kif ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, fil-31 ta' Diċembru, 2004, l-intimata Josanne Pace kellha d-dritt li tibqa' ttrissjedi fil-fond għaliex hija ċittadina Maltija u għaliex kienet ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni. Ir-rikorrenti spjegat li għalhekk l-intimata ppretendiet li tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li tizdied darba kull ħmistax-il sena u qatt

aktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti qalet li fl-1 ta' Frar, 2004, l-intimata bdiet tgħix fil-fond b'titolu ta' kera a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'żieda fil-kera ammontanti għal LM77.66 ekwivalenti għal €180.90 għall-ħmistax-il sena sussegwenti, għalkemm permezz tal-Att X tal-2009, il-kera żdiedet għal €185 fis-sena, fl-1 ta' Jannar, 2013 il-kera żdiedet għal €197.32 fis-sena, u fl-1 ta' Jannar, 2016 il-kera żdiedet għal €201.39 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li hija istitwiet proċeduri Kostituzzjonali kontra l-Avukat tal-Istat, fejn talbet illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 jiġu ddikjarati leżivi tal-jeddijiet kostituzzjonali tagħha. Qalet ukoll li b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018, il-Qorti Kostituzzjonali laqgħet it-talbiet tagħha, u ddikjarat li l-jeddijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti sfaw miksura bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi tal-każ. Ir-rikorrenti qalet li skont id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali l-intimata Josanne Pace m'għandhiex tibqa' tgawdi il-kirja taht id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u li dik is-sentenza hija waħda finali u tiffirma stat bejn il-partijiet, bil-konsegwenza li għalhekk l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr titolu validu fil-liġi. Ir-rikorrenti qalet li għandu jiġi dikjarat u deċiż li l-kirja li kienet tgawdi l-intimata llum spiċċat, u dan *ai termini* ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali. Ir-rikorrenti qalet li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ma japplikawx għall-intimata u dan *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, għaliex il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat li l-intimata Pace m'għandhiex tibqa' tgawdi l-kirja taht id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Qalet ukoll li ladarba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati japplikaw għal kirjiet mill-10 ta' April, 2018, ma teżistix kirja wara l-10 ta' April, 2018, u dan ladarba fis-26 ta' Jannar, 2018 ġie

dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali li l-intimata ma setgħetx tibqa' tgawdi l-kirja taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u għalhekk din għadha fit-tgawdija tal-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Ir-rikorrenti qalet li f'każ li l-Bord jiddeċiedi li l-Att XXVII tal-2018 japplika għall-intimata, ir-rikorrenti għandha dritt titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. Qalet ukoll li l-Bord għandu jagħmel it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace, li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tagħha bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tal-intimata fil-31 ta' Diċembru, 2017. Qalet li jekk l-intimata Pace ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimata Pace, f'każ li jiġi stabbilit li din m'għandhiex dritt tibqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond, żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, bil-kumpens għall-okkupazzjoni jkun jammonta għad-doppju tal-kirja mħallsa attwalment, jiġifieri €402.78.

Mertu

3. Fit-talbiet tagħha lill-Bord, ir-rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-intimata Josanne Pace m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, u dan għaliex l-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tikser id-drittijiet fundamentali tas-sid, kif ġie deċiż bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawża fil-ismijiet **Catherine Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et.** Ir-rikorrenti talbet ukoll

lill-Bord jikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Bord, stante li fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti talbet ukoll li, f'każ li l-Bord ma jiżgumbrax lill-intimata Pace mill-fond, dan għandu jordna li jsir it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata Pace bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tagħha fil-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord jiddeċiedi wkoll li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, kif ukoll sabiex f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, din tingħata żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġihallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu, li jkun jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti *ai termini* tal-Att X tal-2009, li m'għandhiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta mill-1 ta' Jannar, 2018.

4. L-intimata Josanne Pace eċċepiet li t-talba tar-rikorrenti sabiex tiżgombra mill-fond għandha tiġi miċhuda, għaliex hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Eċċepiet ukoll li l-Bord kellu jordnalha tissottometti lilha nnifisha għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili.

5. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li hija m'għandha x'taqsam xejn ma' dawn il-proċeduri u għalhekk hija għiet imħarrka inutilment għaliex hija mhijiex legittima kontradittriċi. Qalet li ladarba hija ddaħħlet fil-kawża, hija għandha dritt iżda mhux obbligu li tipparteċipa fil-kawża, u li meta tagħmel dan, hija tagħmel hekk bħala *amicus curiae*, u għalhekk ma tistax titqies lanqas li hija kjamata jew intervenuta fil-kawża. L-Awtorità intimata qalet li l-Att XXVII tal-2018 gie promulgat għal każijiet simili għal dak odjern, u kuntrarjament għal dak li qiegħda tippretendi r-rikorrenti, dan japplika għall-kirja tal-intimata Josanne Pace. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li s-sentenza kostituzzjonali ngħatat qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018, u għalhekk l-istess sentenza ma tistax ixekkel l-operat tal-istess sentenza.

6. Ir-rikorrenti pprezentat kopja tal-kuntratt tal-1 ta' Frar, 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li permezz tiegħu l-fond ngħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Michael Pace, għal żmien wieħed u għoxrin sena. Ipprezentat ukoll kopja tad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet **Catherine u Thomas konjuġi Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et**, li permezz tagħha l-Qorti Kostituzzjonali varjat il-kumpens li waslet għalih l-Ewwel Qorti, filwaqt li kkonfermat il-kumplament tad-deċiżjoni li kienet ingħatat mill-Ewwel Qorti Ċivili. Ir-rikorrenti pprezentat ukoll kopja tar-relazzjoni tal-Espert Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa, li nħatar mill-Ewwel Qorti sabiex wara li jaċċedi fil-fond, jistabbilixxi l-valur tiegħu u kif ukoll jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond għas-snin kollha li fihom dan il-fond kien mikri lill-intimata Pace, bejn l-2004 u l-2014. L-Espert Tekniku Ġudizzjarju kkonkluda li l-valur ta' dan il-fond fi stat vakanti huwa ta' mija u tmint elef

Euro (€108,000), filwaqt li stabbilixxa l-valur lokatizju tal-fond ta' tliet mija u ħmistax-il euro (€315) fix-xahar, ossia tlett elef, seba' mija u tmenin Euro (€3,780) fis-sena.

7. Permezz ta' digriet tat-3 ta' Diċembru, 2018, il-Bord ordna lill-intimata tippreżenta nota spjegattiva u numerata fejn tgħid jekk hi għandhiex titqies li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 jew le, flimkien ma' dokumentazzjoni ulterjuri f'każ li din tiddikjara li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Mid-dokumentazzjoni ppreżentata mill-intimata, jirriżulta li din tgħix bl-għajnuna soċjali, u d-depożiti li din għandha fil-banek huma minimi.

8. Il-Bord ħatar lill-**Perit Elena Borg Costanzi**, u lill-**Perit Mario Cassar** bħala Esperti Tekniċi Ġudizzjarji, sabiex jaċċedu fuq il-fond inkwistjoni, u jagħmlu stima tal-valur preżenti tal-fond fis-suq. L-Esperti Tekniċi Ġudizzjarji hejjew rapport bil-konkluzjonijiet tagħhom, fejn ikkostataw li l-fond inkwistjoni huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, imma l-fond huwa wieħed *sub-standard* u matul is-snin saru alterazzjonijiet fih li rrendewh inabitabbli skont il-*policies* sanitarji viġenti. L-Esperti Tekniċi Ġudizzjarji waslu għall-konkluzjoni li l-valur tal-fond fis-suq huwa ta' €145,000.

Is-Sentenza Appellata

9. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fil-15 ta' Jannar, 2021, il-Bord iddeċieda l-kawża billi ċaħad l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, laqa' t-tielet u r-raba' talbiet tagħha, laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Josanne Pace, kif ukoll l-

eċċezzjonijiet l-oħra tagħha sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż, filwaqt li stabbilixxa l-ammont ta' kera ġdida li għandha titħallas għall-fond u l-mod kif din għandha togħla, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra

Illu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta' Frar, 1983 irrikorrenti u ċioe Catherine mart Thomas Cauchi kienet ikkonċediet il-fond in kwistjoni ossia l-fond bin-numru 31/33 illum 77/79, Żejtun Road, Marsaxlokk, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena b'effett mill-1 ta' Frar, 1983 versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM25 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimata u ċioe bint Michael Pace, baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Art. 12 tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, fl-1 ta' Frar, 2004, hija baqgħet tgħix fil-fond b'awment fil-kera bl-aħħar awment ikun fl-1 ta' Jannar, 2016 fl-ammont ta' €201.39 fis-sena.

Mertu

*Wara d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet **Catherine Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et**, li permezz tagħha ġie deċiż li bl-emendi fil-liġi senjatament Att XXIII tal-1979 u l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u oħrajn, Catherine Cauchi għaddiet sabiex tippreżenta din il-kawża li permezz tagħha qiegħda (i) teżercita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilha bl-art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018.*

Ikkunsidra

Kwantu għall-mertu, dan il-Bord qies bir-reqqa d-dokumentazzjoni preżentati mill-intimata minn fejn irriżulta li hija għandha 41 sena (fn. 1 Skont iċ-ċertifikat tat-twelid a folio 58 tal-proċess). Jirriżulta li hija tirċievi għajna mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali u jidher li dan huwa l-uniku introjtu tagħha. Fis-sena 2017, l-intimata Josanne Pace irċeviet is-somma ta' €8,724.90 (fn. 2 a folio 62 tal-proċess). Flus imfaddla m'għandhiex għajr għal depożitu nominali fil-BOV (fn. 3 a folio 64-121 tal-proċess) u lanqas ma jirriżulta li għandha assi jew ġid ieħor. Huwa evidenti minn mid-dokumentazzjoni bankarji li ġew sottomessi li dawn dejjem intużaw għal ħtiġijiet ta' kuljum u qatt ma kien hemm depożitati fih ammonti sostanzjali għajr

għal darba waħda fil-kont li jispiċċa bin-numru _____ fejn fl-14 ta' Marzu, 2014 giet depożitata s-somma ta' €7,334.06 mil-liema somma ma jidher li baqa' ebda ammont stante li sussegwentement u ċioe fix-xhur ta' wara, dan l-ammont ingibed fl-intier.

Illi l-Bord jinnota li l-intimata naqset milli tippreżenta affidavit u/jew dikjarazzjoni ġuramentata fejn fiha tispjega jekk għadx għandha ulied dipendenti fuqha stante li mis-sena 2014 sa 2017 hija kienet tipperċepixxi allowance tat-tfal; jekk taħdimx; jekk għandhiex xi għajnuna oħra. Għażlet biss li tikkonferma d-dokumentazzjoni minn preżentati bil-ġurament quddiem il-Bord nhar it-12 ta' Marzu, 2019. Il-Bord jinnota ulterjorment li tali dokumentazzjoni ma ġewx kontradetti tant li lanqas sar il-kontrożami tal-intimata.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Il-Bord ikkonsidra li l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

"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 ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata Josanne Pace għandha mezzi limitati, u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B(5) tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu (fn. 4 a folio 129-135 tal-proċess) l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimata u, prevja d-dikjarazzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €145,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi).

L-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-dispożizzjoni, il-legislatur spjega li "Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod shiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-

ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat." (fn. 5 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404).

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jgorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħhu fihom l-inkwilin, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kerà dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kerà kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f'każ li l-inkwilin isib ruħhu f'sitwazzjoni fejn il-kerà l-għdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajruna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-inkwilini jistgħu japplikaw għalihom.

F'dan il-każ, il-Bord qies:

- (i) Li r-rikorrenti ma ressqet ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħha li fihom jistgħu jitqiesu li qed tbatu minn 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kerà' fit-termini tal-art. 12B (6) tal-Kap. 158;*
- (ii) L-ammont ta' kerà li l-intimati jħallsu;*
- (iii) Il-valur tal-proprjetà mikrija;*
- (iv) L-età tal-intimata;*
- (v) Il-mezzi ristretti tal-intimata għad-dħul minn pensjoni;*

Il-Bord jagħmel referenza għad-diskussjonijiet Parlamentari fejn ingħad li 'Fil-każ li inti ma tiflaħx għal dik il-kirja li se tiġi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorità tad-Djar se tkun qed tagħti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Aħna nifhmu li mill-aspett soċjali għandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jagħmel tajjeb għal ċerti sitwazzjonijiet.' (fn. 6 Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Ġustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Liġi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: "Irrid ngħid li l-Gvern digà qed ifassal skemi apposta għal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidhol zieda fil-kerà, għall-inqas

nagħtu *cushion* lill-kerrej ... il-Gvern qed jagħmel l-istudji tiegħu biex ifassal skema ta' għajnuna għal din il-kategorija ta' nies."

Il-Bord jirrileva li l-emendi daħlu proprju bl-intiża li jintlaħaq bilanċ, liema bilanċ jitlob li f'każ li "l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit." (fn. 7 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, 27.06.2018, pg. 398).

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati għall-fond mikri lilha għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B(7) tal-Kap. 158, b'dana li l-kera għandha tiżdied għal seba' mija u ħamsa u għoxrin Euro (€725) fl-ewwel sentejn rappreżentanti l-perċentwal ta' 0.5% u għall-erba' snin ta' wara, l-intimata għandha tħallsu kera komplessiv għall-fond mikri lilha fis-somma ta' elf, erba' mija u ħamsin Euro (€1,450) fis-sena rappreżentanti l-perċentwal ta' 1%.

In vista li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jsegwi allura li l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

- (i) Jiċċad l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti;*
- (ii) Jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet, jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Pace kif ukoll l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimata safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jgħaddi biex jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 77/79 ġia 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk għandha tiżdied għal seba' mija u ħamsa u għoxrin Euro (€725) fl-ewwel sentejn rappreżentanti l-perċentwal ta' 0.5% u għall-erba' snin ta' wara, l-intimata għandha tħallsu kera komplessiv għall-fond mikri lilha fis-somma ta' elf, ħames mija u ħamsin Euro (sic!) (€1,450) fis-sena rappreżentanti l-perċentwal ta' 1%.*

Kull parti għandha tbatlha l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

L-Appell

10. L-appellanta ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ipprezentat fil-21 ta' Jannar, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

“... tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-appellanti u f'każ li ma tilqax iż-żewġ talbiet odjerni, tirriforma t-tielet u r-raba' talba u tiddikjara illi l-kera fis-suq għandu jkun ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond 77/79 għa 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u dan mill-1 ta' Jannar, 2018 u tikkundanna lill-istess intimata appellata Josephine Borg (sic!) tħallas l-istess kera għall-perijodu ta' sitt snin mill-1 ta' Jannar, 2018, u tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellanti.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.”

11. L-appellanta spjegat li hija ħasset ruħha aggravata bis-sentenza appellata għaliex ladarba l-kawża quddiem il-Qorti Kostituzzjonali bejn l-appellanta, l-Avukat tal-Istat, u l-appellata Josanne Pace, giet deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma kellux japplika għall-każ odjern, għaliex is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali giet deċiża qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. L-appellanta qalet illi kif jirrizulta mill-atti, il-każ odjern tressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-29 ta' Awwissu, 2018, u kif gie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et**, l-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tar-rikorrent kif imħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li ddeċidiet ukoll li l-intimata f'dik il-kawża ma tistax tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri

pendenti bejnha u r-rikorrent quddiem il-Bord, għalkemm l-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 jgħid li dawk id-dispożizzjonijiet huma applikabbli. Dan għaliex bħal fil-każ in eżami, is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ħolqot stat li jorbot lill-partijiet f'dawk il-proċeduri. L-appellanta kompliet tgħid li f'dik il-kawża, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet li l-kwistjoni mhijiex biss dwar jekk id-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-Att XXVII tal-2018 jagħtux kumpens xieraq għat-teħid tad-dritt għall-pussess battal tal-fond, iżda jekk jagħtux kumpens xieraq għat-teħid jew tħassir *de facto* tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). L-appellanta qalet li bħal f'din il-kawża, id-dritt kanonizzat fil-kawża ċċitata minnha kien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

12. L-appellanta tgħid li ladarba d-dritt kanonizzat favur tagħha bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018 ma ġiex kumpensat b'mod xieraq għat-teħid jew tħassir *de facto* tad-dritt kanonizzat b'din is-sentenza, l-appellanta sofriet ukoll leżjoni *ai termini* tal-imsemmija sentenza fejn ġie dikjarat illi, "... l-Att XXVII tal-2018 iħares lejn il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament **ma jħarisx il-kriterju tal-kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158**" –tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018. L-appellanta tgħid li għalhekk din il-Qorti għandha tirrinviija l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) biex jiġi deċiż jekk l-appellanta sofrietx leżjoni talli d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma jħarisx lejn il-kriterju tal-kumpens xieraq għax ma taha kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat.

13. L-appellanta tgħid li jekk il-Qorti tħoss li m'għandhiex tirrinviija l-atti odjerni quddiem il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) għal din it-tali direzzjoni, tista' tiddeċiedi din il-kawża hija stess billi tikkonferma l-ħsieb tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020, u għalhekk din il-Qorti għandha tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tal-appellanti fl-atti tal-kawża odjerna, u tiddikjara illi d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, hija ma rċevietx kumpens għalih u għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għall-każ tagħha, u għalhekk Josanne Pace għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. L-appellanta tgħid li l-Bord kellu jilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tagħha u jordna l-iżgumbrament tal-appellata ladarba l-appellanta ma rċeviet l-ebda kumpens għat-teħid tad-dritt kweżit u kanonizzat tagħha. Żiedet tgħid li *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taħt liġijiet li ġew dikjarati li jivvjolaw id-drittijiet kostituzzjonali tal-partijiet, dawk il-liġijiet u kull azzjoni li saret taħthom għandhom jiġu ddikjarati irriti u nulli skont l-istess liġi, u l-intimata Pace għalhekk għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Sussidjarjament, l-appellanta qalet li jekk lil din il-Qorti jirriżultalha li l-intimata Pace rċeviet kumpens għad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, ħaġa li ma saritx, id-deċiżjoni tal-Bord li tistipula li l-kera għall-ewwel sentejn għandha tkun ta' €725, u għall-erba' snin ta' wara għandha tkun ta' €1,450 fis-sena, għandha tiġi revokata għax mhijiex ġusta. Hawn l-appellanta għamlet riferiment ukoll għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-

sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri vs. Avukat Ġenerali** deciza fis-6 ta' Ottubru, 2020, fejn il-Qorti rrakkomandat li l-Bord għandu, f'kazijiet taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li tkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi sabiex tinzamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi. L-appellanta għamlet riferiment għar-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa, li qal li r-redditu fuq din it-tip ta' proprjetà għandu jkun ta' 3%, u dan kif gie determinat fil-kawża kostituzzjonali deciza fis-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs. Avukat Ġenerali**. L-appellanta qalet li konsegwentement, li wieħed jirċievi 0.5% ossija 17% ta' dak li suppost jirċievi, bil-*capping* ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-sid. L-appellanta għamlet riferiment għal decizjoni ta' din il-Qorti tal-15 ta' Lulju, 2020, fl-ismijiet **Cauchi Catherine vs. Borg Josephine et**, fejn din il-Qorti għolliet il-kera għall-aħħar sentejn għal waħda aktar ġusta, u ziedet tgħid li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa simili għal dak mikri lil Josephine Borg, peress li ż-żewġ idjar jinsabu fl-istess triq u vicin ta' xulxin. Qalet li għalhekk iż-żewġ kazijiet għandhom jiġu ttrattati b'mod simili għal xulxin, u mhux titħalla diskrepanza bejn iż-żewġ kazijiet, partikolarment għaliex fil-każ ta' Josephine Borg il-kera stabbilita tammonta għal €1,650 fis-sena għal sentejn, li togħla għal €2,062.50 fis-sena għas-sentejn ta' wara, u €2,475 fis-sena għas-sentejn ta' warajhom, filwaqt li fil-każ odjern il-Bord stabbilixxa kera ta' €725 għall-ewwel sentejn u €1,450 għall-erba' snin ta' wara, liema kumpens fil-fehma tal-appellanta huwa wieħed irrizorju meta mqabbel mal-valur tal-fond.

Ir-risposta tal-appell

15. L-appellata wiegbet li s-sentenza mogħtija mill-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li mhux minnu li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ inkwistjoni għaliex is-sentenza fil-konfront tagħha giet deciża mill-Qorti Kostituzzjonali qabel daħlu *in vigore* l-emendi tal-Att XXVII tal-2018. Qalet li m'hemm l-ebda loġika fl-argument li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax, għaliex il-kirja ma skadietx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali). Qalet li l-leġizlatur ried jagħti protezzjoni lil min għandu sentenza kontrih anki wara li l-kirja tkun skadiet, u għalhekk wieħed jista' jikkonkludi li l-leġizlatur ried jagħti protezzjoni wkoll lil min għad m'għandux sentenza kontrih f'dan is-sens. L-appellata qalet li l-kumpliment tal-aggravji tal-appellanta huma dwar l-apprezzament tal-provi u għalhekk għandhom jiġu miċħuda. Qalet li l-provi prodotti minnha kkorroboraw it-teżi avanzata minnha, u din il-Qorti ta' revizjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti, ħlief meta d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti tkun giet eżerċitata b'mod ħażin.

16. L-Awtorità tad-Djar wiegbet li ż-żewġ fatturi li għandu jikkonsidra l-Bord meta jiġi biex jiddeċiedi dwar il-kera ġusta, huma l-età tal-inkwilina u l-introjtu tagħha. Qalet li f'dan il-każ l-introjtu tal-inkwilina huwa ferm baxx, u permezz tad-deċiżjoni tal-Bord gie stabbilit li l-kera għandha tizdied għal €725 fis-sena fl-ewwel sentejn tal-kirja, u għal €1,450 għall-erba' snin ta' wara. Żiedet tgħid li għalhekk f'dan il-każ gie stabbilit li l-inkwilina tissodisfa l-kriterju tat-test tal-mezzi għaliex għandha introjtu baxx u kapital baxx, u f'dan il-każ jekk il-Qorti tgħolli l-kera sal-massimu percentwal tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond

mertu ta' din il-kawża, il-kera l-ġdida taf tkun qiegħda titfa' piż fuq l-inkwilina. L-Awtorità tad-Djar qalet li hemm ġurisprudenza li tikkonferma li għandu jinstab *middle-ground* bejn skop soċjali, bħalma hija l-akkomodazzjoni soċjali, u l-interessi tas-sidien.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravji sollevati mill-appellanta, fil-kuntest tas-sentenza appellata u tar-risposti mogħtija mill-appellata u mill-Awtorità tad-Djar. F'din l-istanza, il-Qorti qiegħda tintalab ukoll mill-appellanta tikkonsidra jekk għandhiex tagħmel referenza kostituzzjonali minħabba fil-mod kif l-artikolu 12B tal-Kap. 158 qiegħed jaffettwa deċiżjonijiet mogħtija minn qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li għaddew in ġudikat.

L-ewwel aggravju: [applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie tal-każ odjern]

18. L-aggravju prinċipali tal-appellanta huwa li l-Bord ma kellux japplika l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie ta' dan il-każ għaliex preċedentement għall-proċeduri quddiem il-Bord, kien hemm deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 li stabbiliet li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tal-appellanta għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha minħabba fl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Konsegwenza ta' dan il-ksur, il-Qorti Kostituzzjonali kienet iddeċidiet ukoll li l-intimata Josanne Pace ma kellhiex tibqa' tinvoka l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tabita fil-fond,

għalkemm l-istess Qorti m'ordnatx l-iżgumbrament tal-appellata Josanne Pace mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellanta qiegħda tinsisti li ladarba l-imsemmija kawża kostituzzjonali giet finalment deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018, jiġifieri qabel id-dhul fis-seħħ tal-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 m'għandux japplika fir-relazzjoni lokatizja bejnha u l-appellata Pace, għaliex hija kellha dritt kanonizzat bis-saħħa ta' dak li gie deċiż f'dik is-sentenza. Qalet ukoll li ladarba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 mhuwa jagħtiha l-ebda kumpens għal dak id-dritt li kellha, dan l-artikolu tal-liġi ma jistax jiġi applikat, u l-Bord kellu jilqa' t-talba tagħha u jiddeċiedi li l-appellata Pace għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

19. Il-Qorti kkonsidrat li l-Att XXVII tal-2018 li introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158, daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 u ngħata effett retroattiv mill-10 ta' April, 2018. Din il-liġi daħlet fis-seħħ qabel id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, u bħala liġi hija maħsuba biex taffettwa dak li gie deċiż permezz ta' sentenzi tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u tal-Qorti Kostituzzjonali, partikolarment għaliex is-sub-inċiż 11 tagħha jgħid illi:

“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 minhabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej 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 qabel jagħmel użu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.”

20. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tfisser li f'każ li l-kirja tkun skadiet b'effett ta' deċiżjoni tal-Qrati, anki dawk ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, sidien fis-sitwazzjoni tal-appellanta ma jistgħux jipproċedu b'talba għall-iżgumbrament tal-okkupanti mill-fond okkupat minnhom mingħajr ma jsegwu l-proċedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Kap. 158. Il-Qorti għalhekk fl-ewwel lok qiegħda tiddeċiedi li l-Bord li Jirregola l-Kera kien korrett meta applika l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie tal-każ in eżami, u dan għaliex għalkemm l-appellanta għandha favur tagħha d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa provvediment ta' ordni pubbliku u għalhekk il-Bord ma kellux il-libertà li jagħzel li ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. L-appellanta ma setgħetx għalhekk titlob l-iżgumbrament tal-appellata, mingħajr ma titlob li fl-ewwel lok isir it-test tal-mezzi tal-appellata Pace, skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Fl-aggravju tagħha iżda, l-appellanta marret lil hinn minn semplici talba lil din il-Qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-applikabilità o meno tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.

21. Il-Qorti fehmet li l-appellanta ħasset ruħha aggravata partikolarment għaliex minkejja d-deċiżjoni favur tagħha tas-26 ta' Jannar, 2018, hija sabet ma' wiċċha ostakolu ieħor li qiegħed jipprivaha milli tieġu lura l-pussess ta' ħwejjigħa mingħand l-appellata. Jirriżulta wkoll li l-appellanta ħasset ruħha aggravata għaliex l-ammont ta' kera likwidat mill-Bord huwa ferm inqas mit-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u għalhekk l-appellanta tqis li minkejja l-awment fil-kera, dak li ngħatat bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-appellata, huwa xorta kumpens irriżorju li ma jikkumparax mal-

ammont ta' kera li hija stess tircievi għal fond ieħor fl-istess triq, li huwa mikri lil ċerta Josephine Borg. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ, ladarba hija l-appellanta stess li qiegħda titlob li ssir referenza kostituzzjonali dwar l-applikabilità tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie ta' dan il-każ, meta l-Qorti Kostituzzjonali kienet tat id-deċiżjoni tagħha qabel id-dhul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 li introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158, u kienet iddikjarat li l-appellata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, din it-talba m'għandhiex tiġi rifjutata. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti m'għandha l-ebda kompetenza li tiddeċiedi hi dwar il-kostituzzjonalità tal-applikabbiltà tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. L-appellanta kienet ċara meta talbet lil din il-Qorti sabiex f'każ li ma tilqax l-ewwel aggravju tagħha dwar il-fatt li l-Bord irrifjuta t-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-appellata mill-fond, din il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tordna li ssir referenza kostituzzjonali sabiex tiġi determinata l-kwistjoni dwar il-kostituzzjonalità *o meno* tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.

22. Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie deċiż fis-6 ta' Ottubru, 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et**, fejn il-mertu huwa simili ħafna għal dak odjern:

“Il-liġi kif emendata “tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwistati mill-istess rikorrenti 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 jgħib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali” mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzati b'sentenza jinġieb fix-xejn. 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-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

L-appell għalhekk għandu jintlaqa' u ma jibqax meħtieġ li nqisu l-kwistjonijiet l-oħra mqanqla f'din il-kawża.

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-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tingeda bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u l-attur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għalkemm l-artikolu 12B (11) jgħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli.”

23. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

“Jekk f'xi proċeduri f'xi Qorti li ma tkunx il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdukin) dik il-Qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliciment frivola jew vessatorja.”

24. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-23 ta' Novembru, 1990, fl-ismijiet **Alan Mifsud et vs. l-Avukat Ġenerali et**, gie spjegat illi:

“Il-Qorti tifhem illi “frivola” riferibbilment għall-kwistjoni Kostituzzjonali li tigi sollevata quddiem xi qorti – barra l-Qorti Kostituzzjonali jew il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili – tfisser li dik il-kwistjoni hija, ta' ebda preġju jew valur, vana, nieqsa mis-serjetà, manifestement nieqsa mis-sens, li ma jisthoqqilhiex attenzjoni; waqt li “vessatorja” tfisser li l-kwistjoni giet sollevata mingħajr raġunijiet suffiċjenti u bl-iskop li ddejjaq u tirrita lill-kontroparti.”

Ċertament li f'dan il-każ, it-talba tal-appellanta la tista' titqies li hija frivola u lanqas vessatorja. Għalhekk il-Qorti, waqt li qed tagħmel riferiment għall-

konsiderazzjonijiet kollha magħmula hawnhekk, qiegħda tibgħat din il-kwistjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), sabiex jiġi deċiż jekk l-appellanta sofrietx leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha talli d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma jħarisx lejn il-kriterju ta' kumpens xieraq għax allegatament ma taha kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tirreferi din il-kwistjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tiddeċiedi dwar il-lanzanza sollevata mill-appellanta jekk hija setgħetx sofriet leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha billi d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma jħarisx lejn il-kriterju ta' kumpens xieraq għax allegatament ma taha kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat.

F'dan l-istadju l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**