BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Avukat Louis Cassar Pullicino (ID441061M) bhala mandatarju speċjali in rappreżentanza tal-assenti Victoria Amato Gauci (ID76440G) bħala użufruttwarja tal-ġid ta' żewġha Philip Amato Gauci, Christianne Huber (Passaport Kanadiż QB892804), Louis Amato Gauci (Passaport Kanadiż HP012079), Joseph Gerard Amato Gauci (Passaport Kanadiz GM148825), Tanya O'Brien (Passaport Kanadiż GJ908352), Francesca Dauphinais (ID344279M), Philip Amato Gauci (ID497781M) u Andrew Amato Gauci (ID358979M) u Gary Harold Riemer (Passaport Kanadiż HC812356) armel tal-mejta Mariella nee Amato Gauci

Vs

Michael Polidano (ID693253) u martu Maria Bernardette Polidano (ID128854M)

Rik Nru: 244/2020

Illum 31 ta' Jannar 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-**rikorrenti** li jaqra:

1. Illi żewg u missier ir-rikorrenti, Philip Amato Gauci, kien proprjetarju tal-fond numru 3, fi Triq San Ignazju, Sliema li skont deskrizzjoni tal-Perit A. Spiteri Staines datata 14 ta' Marzu 2002 jikkonsisti fi tlett sulari u bl-arja miegħu u f'dik is-sena ġie stmat bil-valur ta' madwar disgħin elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin ewro (€90,845.56) u l-valur lokatizzju tal-fond kien ġie stmat fl-ammont ta' madwar mitejn u disa' u sebgħin ewro fix-xahar (€279.52) u li skont stima tal-Perit Ian Zammit datata 3 ta' Novembru 2011, il-fond, liberu u vakanti, ġie stmat b'valur fuq is-suq ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000) u b'valur lokatizzju ta' ħamest elef u erba' mitt ewro fis-sena (€5,400) jew erba' mija u ħamsin ewro fix-xahar (€450);

2. Illi Philip Amato Gauci kien wiret dan il-fond mingħand missieru li kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni lil Michael Polidano permezz ta' kuntratt ippublikat minn Nutar Maurice Gambin fil-21 ta' Novembru 1975 taħt il-pagament taċ-ċens annwu ta' madwar mitejn u disa' ewro (€209.64) liema konċessjoni kienet għal ħamsa u għoxrin (25) sena biss u skadiet fl-20 ta' Novembru 2000. Fir-rigward ta' manutenzjoni huma kienu miftehmin li sid il-post kellu jibqa' responsabbli biss għall-ispejjeż straordinarji in konnessjoni mal-bjut u s-soqfa sakemm dawn ma kienux kawża tat-traskuraġni tal-enfitewta;

3. Illi din il-konċessjoni in fatti saret għax missier Philip Amato Gauci ma kellu ebda għażla oħra ħlief li jagħmel hekk kontra r-rieda tiegħu billi kien nħareġ Requistion Order 21572 fid-19 ta' Novembru 1974 (Dok A) u nonostante l-isforzi tiegħu biex il-post jiġi derekwiżizzjonat, kien biss wara li aċċetta li ssir din il-konċessjoni favur l-intimati Polidano li nħareġ Derequisition Order fil-15 ta' Diċembru 1976 (Dok B);

4. Illi fis-6 ta' April 2000, u cioe fis-sena li kienet ser tiskadi l-enfitewsi, Philip Amato Gauci kien informa lill-emfitewta li huwa ma kienx sejjer iġedded il-konċessjoni emfitewtika u li kien qiegħed jippretendi li l-fond jiġi ritornat lilu vakanti. Infatti skont il-Kodiċi Ċivili, dan il-fond

kien imur lura għand is-sid *ipso jure* mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika;

5. Illi iżda minkejja n-natura temporanja tal-konċessjoni mogħtija lil Polidano, dawn fit-13 ta' April 2000 kienu nformaw lil Philip Amato Gauci illi huma ma kienux qed iffitxu li tiġi mġedda l-enfitewsi u li kienu ser jikkonvertu l-enfitewsi f'kirja a tenur tal-Att XXIII tal-1979 bil-kundizzjonijiet stipulati fl-istess Att. L-intimati Polidano għaldaqstant baqgħu jokkupaw il-fond taħt titolu ta' kera u għadhom jokkupaw din il-proprjeta' sallum;

6. Illi infatti, l-emendi fil-liġi, li saru sussegwentement għal tali konċessjoni, bl-Att XXIII tas-sena 1979, li emendaw il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, taw lill-intimati Polidano d-dritt awtomatiku u insindakabbli li jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt kirja mingħajr il-bżonn tal-kunsens tas-sid, peress li huma kienu ċittadini Maltin li kienu qed jokkupaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u dan b'effett tal-artikolu 12;

7. Illi għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, tali kirja ġiet imposta fuq is-sid tal-fond b'mod arbitrarju u tefgħet fuqu obligazzjonijiet li huwa qatt ma ta l-kunsens għalihom u b'hekk minkejja li l-intimati Polidano kellhom proprjeta' oħra f'isimhom huma rritenew il-proprjeta' tar-rikorrenti għal żmien indeterminat, taħt titolu legali differenti minn dak oriġinarjament konċess lilhom, u b'kera baxxa tant li sas-sena 2002 kienet biss tirrappreżenta madwar tnax fil-mija (12%) tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan apparti li taħt il-kera hekk imposta s-sid tpoġġa ukoll taħt l-obbligu li jagħmel tiswijiet u riparazzjonijiet fil-fond in kwistjoni kif filfatt kien għamel;

8. Illi in vista ta' dawn il-fatti, żewġ u missier ir-rikorrenti, Philip Amato Gauci, kien ressaq proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, sede Kostituzzjonali, fejn ilmenta li l-kirja hekk imposta fuqu bis-saħħa ta' liġi li daħlet fis-seħħ wara l-konċessjoni tal-enfitewsi b'kumpens mhux xieraq kienet tilledi d-drittijiet tiegħu taħt Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-istess liġi ma kinitx tapplika għall-fondi mikrija wara l-1 ta' Gunju 1995. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha datata 16 ta' Novembru 2004, kienet ċaħdet it-talbiet ta' Philip Amato Gauci u laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-intimati. Philip Amato Gauci kien appella minn din is-sentenza, iżda l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha datata 26 ta' Mejju 2006, kienet ċaħdet l-appell u kkonfermat id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ħlief għall-kap tal-ispejjeż;

9. Illi wara dawn is-sentenzi, Philip Amato Gauci ressaq proċeduri quddiem il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'l quddiem 'il-Qorti Ewropea') skont il-procedura inkorporata fil-Konvenzjoni Ewropea kif imwettqa fil-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta fejn allega li d-drittijiet tiegħu tal-proprjeta' kif protteti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Ewropea ġew miksura;

10. Illi l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, tal-15 ta' Settembru 2009 u li ġġib Applikazzjoni Numru 47045/06, ikkonkludiet billi sabet ksur tad-dritt fundamentali għad-dgawdija ta' proprjeta' kif protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea;

11. Illi bħala kumpens għal din il-vjolazzjoni sal-mument biss tas-sentenza, il-Qorti Ewropea illikwidat l-ammont ta' ħmistax-il elf u ħamsa u għoxrin ewro (€15,025) bħala danni pekunarji, elf u ħames mija (€1,500) bħala danni mhux pekunarji u tlett elef u ħames mija (€3,500) bħala rifużjoni ta' spejjeż, liema kumpens ġie mħallas lir-rikorrenti;

12. Illi Philip Amato Gauci miet fil-5 ta' April 2010 u ħalla lit-tmien uliedu bħala l-werrieta universali tiegħu u lil martu bħala użufruttwarju ta' ġidu, u cioe' lir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri;

13. Illi ċ-ċirkostanzi li taw lok għall-vjolazzjoni tad-dritt ta' Philip Amato Gauci baqgħu xorta waħda fis-seħħ fis-snin ta' wara u dan minkejja li s-sentenza tal-Qorti Ewropea fuq imsemmija iddikjarathom li jammontaw għall-vjolazzjoni tad-dritt għad-dgawdija tal-proprjeta' kif protett f'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għal Konvenzjoni Ewropea, billi l-iStat naqas li jieħu dawk il-passi neċessarji sabiex jassigura li d-drittijiet tar-rikorrenti jiġu mħarsa u protetti, tant li l-istat ta' fatt li ġie dikjarat vjolattiv tad-drittijiet tar-rikorrenti baqa' jipperdura;

14. Illi f'tentattiv ieħor sabiex ifittxu l-waqfien ta' din il-vjolazzjoni fil-konfront tagħhom, ir-rikorrenti fit-30 ta' Ottubru, 2013 reġgħu resqu proċeduri kostituzzjonali għat-tieni darba għal perjodu ta' wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea, fejn talbu lill-Qorti jogħġobha:
    (i) Tiddikjara li ċ-ċirkostanzi tal-każ jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt għad-dgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporata fil-ligi permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;
    (ii) Tiddikjara li l-iStat naqas milli jipprovdi lir-rikorrenti rimedju effettiv li jipproteġi d-dritt fundamentali tagħhom billi ħalla d-dritt għad-dgawdija tal-proprjeta' kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol għall-Konvenzjoni Ewropea jibqa' jiġi miksur minkejja li ġie dikjarat mill-Qorti Ewropea li tali ċirkostanzi jammontaw għall-vjolazzjoni u konsegwetement tiddikjara li dan in-nuqqas jammonta għall-vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea; u
    (iii) Tagħti dawk ir-rimedji effettivi u li jindirizzaw il-qofol tal-imsemmija vjolazzjoni fosthom li tordna r-ritorn tal-fond in kwistjoni vakanti minn kull okkupant lir-rikorrenti u dan billi tordna l-iżgombru mill-fond tal-inkwilini, oltre l-likwidazzjoni ta' ammont rappreżentanti l-kera xierqa fuq il-fond in kwistjoni u dan mis-16 ta' Settembru 2009 sad-data tas-sentenza finali;

15. Illi, in segwitu ta' dawn il-proċeduri, bis-sentenza fl-ismijiet Victoria Amato Gauci pro et noe vs Avukat Generali et, mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2018, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali:

    i. Sabet illi t-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jikser il-jeddijiet tal-atturi mħarsa taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-fond mertu tal-każ u minkejja s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009;
    ii. Illi sabet illi bis-saħħa ta' bidliet li ġew fis-seħħ fil-liġi, u cioe' l-Artikolu 12B tal-Kap 158, ma jistax jingħad li l-iStat naqas li jipprovdi lir-rikorrenti b'rimedju effettiv li jħares il-jedd tagħhom għall-ħarsien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;
    iii. Ordnat bħala rimedju lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' sbatax-il elf euro (€17,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq deskritt; u
    iv. Iddikjarat illi l-konvenuti Polidano ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jiġġustifikaw li jkomplu jżommu l-proprjeta' tal-atturi, bla ħsara għal kull jedd ta' azzjoni miftuħ lir-rikorrenti taħt il-liġi għat-tneħħija tal-istess intimati mill-post;

16. Illi fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti ddiriġiet ir-rikorrenti bil-mod segwenti:

    "...mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn...

    Illi, kif ingħad aktar qabel, dan ir-rimedju jista' illum il-ġurnata jitfittex bis-saħħa tal-bidliet li ddaħlu fil-liġi matul din is-sena.

Kemm hu hekk, l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lir-rikorrenti mezz proċedurali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jipprovdi għaċ-ċirkostanzi li taħthom sid il-post jista' jitlob l-okkupant jitneħħa mill-post għaliex ma jibqax jistħoqqlu aktar jibqa' jżommu;"

17. Illi minn din is-sentenza sar appell mir-rikorrenti u appell inċidentali mill-Avukat Ġenerali. Il-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza moghtija fit-28 ta' Ottubru 2020, inter alia:

    i. Ikkonfermat l-ewwel sentenza fejn sabet ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom;
    ii. Ħassret l-ewwel sentenza fejn din sabet illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħti lill-atturi rimedju xieraq u qalet, minflok, illi f'dan l-istadju ma jistax jingħad jekk l-artikolu 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u bizzejjed, peress li għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk via, kemm fiċ-ċirkostanzi għandha tkun il-kera xierqa;
    iii. Ikkonfermat l-ewwel sentenza fejn ċahdet it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Polidano iżda qalet illi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 biex ikomplu jżommu l-proprjeta'; u
    iv. Ħassret l-ewwel sentenza fejn illikwidat danni pekunjarji u morali fis-somma ta' sbattax-il elf euro (€17,000) u, minflok, illikwidat dawk id-danni fis-somma ta' tletin elf euro (€30,000);

18. Illi ta' min jinnota li l-Qorti Kostituzzjonali osservat illi "jekk il-konvenuti Polidano għandhom proprjeta' oħra mikrija lil kerrejja li ma għandhomx il-protezzjoni tal-liġijiet tal-kera, mela għandhom akkommodazzjoni alternattiva li tagħti lill-atturi l-jedd li jiksbu l-iżgumbrament tagħhom";

19. Illi anki l-Qorti Ewropea fil-każ Amato Gauci vs Malta osservat li meta l-inkwilin ikollu proprjeta' oħra tiegħu m'għandux igawdi mill-protezzjoni fil-liġi:

It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants ... either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. Were not deserving of such proetection as they owned alternative accommodation.

20. Illi l-intimati Polidano sallum għadhom jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt l-istess kundizzjonijiet li ġew dikjarati li jammontaw għal vjolazzjoni ta' dritt fundamentali mill-Qorti Ewropea;

21. Illi, in vista tar-relazzjoni sfurzata bejn is-sid u l-inkwilini, Philip Amato Gauci, kif ukoll ir-rikorrenti, minn mindu skada l-emfitesi u cioe mill-20 ta' Novembru 2000, qatt ma rrikonoxxew lill-intimati Polidano bħala inkwilini, qatt ma daħlu f'kuntratt ta' lokazzjoni magħhom, u qatt m aċċettaw il-kera mingħandhom, liema kera bdiet tiġi depositata fil-Qorti u baqgħet tigi depositata sas-sena 2015 biss skont l-iskeda ta' Depositi fil-Qorti (Dok. C);

22. Illi skont din l-iskeda ta' Depositi jidher li l-aħħar kera li ġiet depożitata għas-sena 2015 kienet fl-ammont ta' €235.24. Dan l-ammont li kien qed jiġi depożitat ma jirriflettiex l-emendi li saru fil-liġi intiżi biex jgħollu l-kera dovuta mill-inkwilini lis-sidien;

23. Illi r-rikorrenti li jgħixu barra minn Malta, iżda li għad għandhom ħafna ċirkostanzi u konnessjonijiet marbuta ma' Malta u li jġiegħluhom jigu spiss Malta, m'għandhomx akkomodazzjoni tagħhom ġewwa Malta, tant li meta huma jiġu Malta, qed ikollhom jikru hotel jew appartament għat-turisti b'rati ferm għolja tant li kull darba li jiġu Malta qed tiġihom spiża sostanzjali, liema spiża, proprju minħabba li l-fond tagħhom qed jiġi inġustament okkupat mill-intimati Polidano, qed titfa piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, senjatament fuq ir-rikorrenti Victoria Amato Gauci li hija mara anzjana b'meżżi finanzjarji limitati;

24. Illi r-rikorrenti sofrew u għadhom jistgħu isofru l-ispejjeż ta' riparazzjoni u manteniment li jaqbżu ferm l-ammont li hu dovut lilhom bħala kera li dana wkoll qed jgħabbihom b'piż sproporzjonat;

25. Illi l-intimati Polidano huma sidien ta' fond ieħor ġewwa tas-Sliema qrib ħafna l-fond tal-atturi u cioe' il-fond 26, Blanche Huber Street, Sliema (Dok D) u li dan il-fond huma jikruh lill-terzi li ma jikkwalifikawx għall-protezzjoni tal-liġijiet tal-kera u għaldaqstant ma humiex inkwilini protetti;

26. Illi in vista ta' dan l-aħħar fatt jidher b'mod lampanti li l-intimati ma jiħtieġux il-protezzjoni soċjali provduta mill-liġi;

27. Illi l-intimati lanqas ma jistgħu jistrieħu fuq l-Artikolu 12B tal-Kap 158 biex isejsu t-titlu tagħhom billi dan l-artikolu japplika biss bis-saħħa tal-Artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap 158 liema artikoli ma japplikawx għall-intimati inkluż l-Artikolu 12 billi kif ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali l-intimati ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuqu;

28. Illi in vista tas-suespost, partikolarment billi l-intimati qatt ma ġew rikonuxxuti mir-rikorrenti bħala inkwilini u qatt ma daħlu f'kuntratt ta' kera magħhom fuq il-fond in kwistjoni u billi ai termini tas-sentenza tal-Prim' Awla fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, u kif ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, l-intimati ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex fuqu jsejsu t-titlu tagħhom u jkomplu jżommu l-proprjeta', u billi lanqas l-Artikolu 12B ma għandu japplika għal dan il-każ, jirriżulta wkoll b'mod lampanti li l-intimati Polidano m'għandhomx jedd skont il-liġi biex ikomplu jżommu l-fond in kwistjoni u għaldaqstant permezz tal-preżenti rikors ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-intimati m'għandhomx titolu validu skont il-liġi u għaldaqstant jgħaddi biex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini b'effet immedjat;

29. Illi f'każ biss li l-Bord issib li l-intimati għandhom titolu validu, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt in vista tas-suespost permezz tal-preżenti rikors li jitolbu lil dan il-Bord sabiex ixxolji l-kirja ai termini tal-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap. 158, u fin-nuqqas, u fin-nuqqas biss, li ma jiġix ppruvat li l-intimati ma jiħtieġux il-protezzjoni soċjali rikjesta mill-liġi, l-Bord jgħaddi sabiex japplika s-subartikli (4) jew (2) tal-Artikoli 12(B) tal-Kap 158;

30. Illi mingħajr preġudizzju u f'każ li jirriżulta li l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex tippermetti l-intimati żmien ta' ħames (5) snin sabiex il-fond jiġi vakat waqt li tikkundanna lill-intimati jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 12 tal-Kap 158 u skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V of 2010 u dan skont l-artikolu 12B(4) tal-Kap 158;

31. Illi mingħajr preġudizzju u f'każ biss li jirriżulta li l-intimati jiħtieġu l-protezzjoni soċjali u li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimati tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sens tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja (fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minn lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond ai termini tal-artikolu 12B(2);

32. Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

i. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Polidano m'għandhomx titolu validu skont il-liġi fuq il-fond 3, fi Triq San Ignazju, Sliema u jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-istess fond b'effett immedjat;

ii. Illi mingħajr preġudizzju u fil-każ biss li l-ewwel talba ma tiġix milqugħa, ixolji l-kirja u jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond numru 3, fi Triq San Ignazju, Sliema b'mod immedjat billi l-intimati ma jiħtieġux il-protezzjoni soċjali rikjesta mill-liġi;

iii. Illi mingħajr preġudizzju u fil-każ biss li l-ewwel talba u t-tieni talba ma jiġux milqugħa, jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Polidano li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Meżżi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Polidano bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2019;

iv. Illi mingħajr preġudizzju u fil-kaz biss li l-ewwel talba u t-tieni talba ma jiġux milqugħa, f'każ li jirriżulta li l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi;

(a) Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' ħames (5) snin sabiex jivvakaw il-fond numru 3, fi Triq San Ignazju, Sliema;

(b) Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond de quo fl-għeluq il-ħames (5) snin stabbiliti f'paragrafu (a) ta' din it-talba;

(c) Jordna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' ħames (5) snin li għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli taħt l-artikoli 12 tal-Kap 158 u dik viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 kif emendati bl-Att V tal-2010 fejn il-kera tiżdied kull tliet snin;

v. Illi mingħajr preġudizzju u fil-każ biss li l-ewwel talba u t-tieni talba ma jiġux milqugħa, alternattivament għar-raba' talba, f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jirrevedi u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għall-kirja tal-fond numru 3, fi Triq San Ignazju, Sliema u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2020 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond; u

(b) Jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti dik il-kera u jaderixxu ghall-kundizzjonijiet hekk kif stabbilit f'paragrafu (a) ta' din it-talba;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni kompetenti u rimedji oħra kontra l-intimati inkluż għad-danni jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bhala amicus curiae) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond;

Illi l-atturi jridu wkoll jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Philip Amato Gauci;

Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat ghal dan il-każ;

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae a bażi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel

hekk biss bħala amicus curiae. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandhiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli għal każ in kwistjoni;

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-meżżi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' – imma intant il-liġi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid hekk:

(5) where the tenant meets the income the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordnace with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproprtionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimati Michael u Maria Bernardette konjugi Polidano** li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi huma qed jikkontestaw u jopponu t-talbiet tar-rikorrenti;
2. Illi effettivament, minn meta għalaq it-terminu enfitewtiku, ir-rikorrenti rċevew danni minghand l-istat Malti għall-fond in kwistjoni fis-somma ta' €46,500 u kuntrarjament għal dak allegat f'para. 22 tar-rikors promotur, il-kera li ġiet depożitata tirrifletti korrettement l-emendi li saru fil-liġi; l-aħħar ammont depożitat kien ta' €111.97 ta' skadenza trimestrali (cioe' ta' €447.80 fis-sena) pero' l-ammont li jidher fl-iskeda eżibita Dok C jindika huwa l-ammont residwali wara li jitnaqqsu l-ispejjeż tal-Qorti għal tali depożitu. Meħud dawn il-figuri globalment, jifissru total ta' circa €3,000 fis-sena li rċevew ir-rikorrenti minn meta skada l-perjodu enfitewtiku;
3. Illi kif proposti fir-rikors promotur, it-talbiet tar-rikorrenti huma prematuri billi:
   (a) Il-Kap 158 għadu fis-seħħ. Filwaqt illi l-kawżi kostituzzjonali, li neċessarjament isiru kontra l-istat Malti – għax huwa l-istat biss li huwa l-leġittimu kontradittur f'kawżi kostituzzjonali – fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Ottubru 2020, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet

"f'dan l-istadju ma jistax jingħad jekk l-Art. 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u bizzejjed, peress li għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi, u jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandha tkun il-kera xierqa". Għalhekk, a tenur tal-istess sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Ottubru 2020, l-ewwel punt li jrid jiġi indirizzat huwa appuntu dak li qalet il-Qorti cioe 'jekk l-Art. 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u biżżejjed, peress li għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi, u jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandha tkun il-kera xierqa'; dan ifisser illi r-rikorrenti qabżu l-istadju moghti lilhom mill-liġi a tenur tal-Art. 12B tal-Kap 248 u

(b) Huwa l-leġislatur biss – u ċertament mhux l-esponenti – li jista' jibdel jew jemenda l-liġijiet tal-pajjiż izda dement illi l-Kap 158 għadu parti mill-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement il-liġi li tirregola l-agir u r-relazzjoni bejn iċ-ċittadini, l-esponenti għandhom id-dritt li jinvokaw dik il-liġi sa ma l-legislatur jibdilha jew jaboliha;

4. Illi salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord mogħti fit-12 ta' Mejju 2021[1] li permezz tiegħu ordna l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et**, deċiża fit-28 ta' Frar 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali (Rikors Numru 85/2013).

Ra l-atti tal-kawża msemmija u hekk allegati mal-atti ta' din il-kawża.

Ra li l-partijiet għażlu li jistrieħu għal kollox fuq il-provi mressqa f'dak il-proċess ġudizzjarju, u ma ressqu ebda provi ġodda f'dan il-proċess.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

Illi l-iter proċesswali bejn il-partijiet ġie spjegat b'mod dettaljat fir-rikors promotur u huwa rifless ukoll fl-atti li ġew allegati.

[1] Fol. 30

Illi fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2021 kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-Bord kellu jiddeċiedi qabel kollox l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti.

B'din il-kawża, ir-rikorrenti qed iressqu diversi talbiet, uħud inkompatibbli ma' xulxin, u prosegwibbli biss fil-każ li t-talbiet l-oħra ma jintlaqgħux.

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti qed jitolbu li, wara dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et** (Rikors Numru 85/2013) deċiża fit-28 ta' Frar 2020, dan il-Bord jiddikjara li l-intimati m'għandhomx aktar titolu validu fil-liġi biex jibqgħu jokkupaw il-fond proprjeta' tar-rikorrenti 3, Triq Sant'Injazju, Sliema, u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istess fond b'mod immedjat. Alternattivament, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord isib li l-intimati ma jeħtieġux il-protezzjoni soċjali rikjesta mil-liġi, u fit-termini tal-**art. 12B(8)** tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), kif kien fil-mument meta ġiet intavolata din l-azzjoni[2], u konsegwentement ixolji l-kirja li l-intimati għandhom dwar dan il-fond u jordnalhom jiżgumbraw minnu. F'każ imbagħad li dan il-Bord jiċħad l-ewwel żewġ talbiet, u għalhekk ma tiġix terminata l-kirja, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jordna t-twettiq tat-test tal-meżżi tal-intimati skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Meżżi)[3] maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. L-aħħar żewġ talbiet imbagħad iridu jiġu determinati skont l-eżitu ta' dak it-test tal-meżżi.

Dan ir-Rikors ġie notifikat ukoll lill-Awtorita' tad-Djar, li bħala *amicus curiae* għar-rigward tat-talbiet imressqa skont l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, eċċepiet fl-ewwel lok li dan il-Bord irid jiddeċiedi jekk l-Att XXVII tal-2018 – illum imħassar u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwardja l-**art. 12B** tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta – japplikax f'dan il-każ.

Da parti tagħhom, l-intimati Polidano jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, u jistrieħu fuq li l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et** (Rikors Numru

[2] Sostitwit bl-Att XXIV tal-2021
[3] Legislazzjoni Sussidjarja 16.11

85/2013) deċiża fit-28 ta' Frar 2020, dwar din l-istess kirja, ddeċidiet li *'f'dan l-istadju ma jistax jingħad jekk l-Art. 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u biżżejjed, peress li għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandha tkun il-kera xierqa'.* L-intimati jinsistu li huwa dan ir-rimedju, mitlub bit-tielet sal-ħames talbiet tar-rikorrenti bl-att promotur, li jmiss lir-rikorrenti wara dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali, u mhux ir-rimedju għat-tmiem tal-kiri jew l-iżgumbrament tal-intimati minn dan il-fond fejn jirrisjedu f'Ta' Sliema.

Ikkunsidra wkoll li:

L-ewwel kwistjoni li jrid jiddetermina dan il-Bord hija jekk l-intimati għadx għandhom titolu validu ta' kiri fuq il-fond 3, Triq Sant'Injazju, Sliema, wara dak deċiġ mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et** (Rikors Numru 85/2013) mogħtija fit-28 ta' Frar 2020, u li tikkostitwixxi ġudikat.

Ir-rikorrenti u l-konjuġi Polidano mhumiex qegħdin jaqblu fl-interpretazzjoni tagħhom li għandha tingħata lis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali

Il-liġi proċedurali tagħna tirregola s-Sentenzi, u b'mod partikolari l-għoti tal-ordnijiet deċiżivi u obbligatorji fihom, fl-**art. 218** u **219** tal-Kap. 12:

Is-sentenza għandu jkun fiha r-raġunijiet tad-deċiżjoni

218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenut:
Iżda il-Bord tar-Regoli maħtur skont l-artikolu 29 jista', permezz ta' Regoli tal-Qorti, jidderoga mid-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Dikjarazzjonijiet deċiżivi jew obbligatorji għandhom ikunu fid-dispożitiv.

219. Kull dikjarazzjoni li l-qorti trid li tkun deċiżiva jew obbligatorja, għandha tiġi mdaħħla fid-dispożitiv.

Il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet is-segwenti:

33.Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata:

1. *Tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari dwar kontradittur leġittimu;*
2. *Tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom;*
3. *Tħassarha fejn sabet illi l-art. 12B tal-Kap. 158 jagħti lill-atturi rimedju xieraq u tgħid, minflok, illi f'dan l-istadju sakemm għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi, u jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq, ma jistax jingħad jekk l-art. 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u biżżejjed;*
4. *Tikkonfermaha fejn ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Polidano iżda qalet illi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex ikomplu jżommu l-proprjeta'; u*
5. *Tħassarha fejn illikwidat danni pekunjarji u morali fis-somma ta' sbatax-il euro (€17,000), u, minflok, tillikwida dawk id-danni fis-somma ta' tletin elf euro (€30,000), kif ġie spjegat u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawk id-danni lill-atturi*

Il-Bord qies sewwa r-raġunijiet kollha li fuqhom il-Qorti Kostituzzjonali waslet għall-konklużjonijiet tagħha fil-parti dispożittiva ta' dan il-ġudikat datat 28 ta' Frar 2020 fil-kawża numru 85/2013.

B'mod partikolari, dan il-Bord qies kif il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat ċar li l-konklużjonijiet tagħha fil-parti dispożittiva jirreferu għaż-żmien li fih kienet ġiet intavolata l-kawża. Il-Qorti Kostituzzjonali fil-fatt iddikjarat li *'Strettament, u kompatibilment mal-argument tal-atturi stess illi jekk inkisirx jew le l-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kellu jitqies fid-dawl taċ-ċirkostanzi fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, konsiderazzjonijiet dwar l-art. 12B tal-Kap. 158 ma jidħlux fil-mertu ta' din il-kawża'*[4]. Minkejja dan, wara li qieset iż-żmien li ħadu r-rikorrenti biex jiġi determinat l-ilment tagħhom, il-Qorti laqgħet l-istedina tagħhom u qieset jekk l-**art. 12B** tal-

[4] Paragrafu 11, pg. 20 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 85/2013

Kap. 158, kif introdott bl-Att XXVII tal-2018, u kif allura fis-seħħ fil-mument li ġiet deċiża l-kawża kostituzzjonali mill-Qorti Kostituzzjonali, jagħtihomx rimedju tajjeb u biżżejjed.

Fl-analiżi, mbagħad, li l-Qorti Kostituzzjonali għamlet dwar din id-disposizzjoni (**art. 12B** tal-Kap. 158, kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 u qabel ġie sostitwit bl-Att XXIV tal-2021), hija skartat is-sottomissjonijiet tal-atturi rikorrenti odjerni, u osservat is-segwenti:

(i) biex liġi tal-kera ma tkunx tikser jeddijiet tas-sid, mhux bilfors trid tkun għalkollox nieqsa minn konsiderazzjonijiet ta' natura soċjali;

(ii) jista' jkun li l-intimati jissodisfaw it-test tal-meżżi, meta dan isirilhom mill-Bord kompetenti – dan il-Bord – fil-parametri tal-liġi;

(iii) jekk jissodisfaw it-test tal-mezzi, l-okkupazzjoni tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti mill-intimati tkun għal żmien fiss qasir – dakinhar ħames snin – illum sentejn, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

(iv) wara li jsir it-test tal-meżżi, tiġi determinata mill-Bord kompetenti – dan il-Bord – il-kera ogħla dovut mill-intimati għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond;

(v) wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u issa l-Att XXIV tal-2021, id-dritt li l-kirja tintiret *'huwa severament limitat u għalhekk ma għadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel ... li l-kirja setghet tibqa' tiġġedded bla limitu ta' żmien'*;[5]

Wara dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha – li l-Bord jidhirlu li huma krucjali ghad-determinazzjoni tal-ewwel talba odjerna tar-rikorrenti – il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li ***'meta nfetħet il-kawża, u sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158, l-atturi tassew ma kinux ingħataw rimedju tajjeb u biżżejjed[6], iżda ma jistax minn issa jingħad illi baqgħu ma ngħatawx dak ir-rimedju wara li daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXVII tal-2018'***.[7] F'dan l-isfond, il-Qorti Kostituzzjonali insistiet fuq il-posizzjoni tagħha fis-sentenza **Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et** (Rik. Kost. 6/2015) deċiża fid-29 ta' Novembru 2019 (u dakinhar stess f'sentenza oħra fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata et vs Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 45/2017)),

[5] Paragrafu 17, pg. 24 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 85/2013
[6] Rimedju effettiv fit-termini tal-art. 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali
[7] Paragrafu 18, pg. 24 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 85/2013

f'liema istanzi hija tat ir-ragunijiet għall-insistenza tagħha li tiddistakka ruħha mill-posizzjoni li ħadet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Portanier v Malta**[8], minkejja l-kritika ta' din l-aħħar Qorti għall-posiżżjoni meħuda mill-Qorti Kostituzzjonali f'Malta li ma xxoljix il-kirja, jew li ma tordnax l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri lilu, fil-proċediment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali. Fil-każ partikolari - **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et** (Rikors Numru 85/2013) – il-Qorti Kostituzzjonali qalet saħansitra li ***'Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq'***.[9]

Ikkunsidra wkoll li:

Kif diġa ġie rilevat fil-parti deċiżiva tas-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali ħassret dik il-parti tas-sentenza appellata in kwantu din kienet sabet li l-**art. 12B** tal-Kap. 158 kien jagħti lir-rikorrenti rimedju xieraq u ddeċidiet, minflok – b'riferenza għat-tieni talba tar-rikorrenti fl-att promotur biex dik il-Qorti ssib li l-intimat Avukat tal-Istat naqas milli jagħtihom rimedju xieraq, bi ksur tal-art. 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali - illi f'dak l-istadju, sakemm kien għadu mhux magħruf jekk l-intimati Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq, ma setax jingħad jekk l-**art. 12B** jagħtix jew le rimedju tajjeb u biżżejjed.[10] It-tieni talba tar-rikorrenti kienet fil-konfront tal-Istat billi huwa l-Istat li jrid jipprovdi rimedju f'ċirkostanzi bħal dawk li kienu fihom ir-rikorrenti. Huma kienu talbu s-segwenti mill-Qorti ossija li *tiddikjara li l-intimat naqas milli jipprovdi lir-rikorrenti rimedju effettiv li jipproteġi d-dritt fundamentali tagħhom billi ħalla d-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protett f'artikolu 1 tal-*

[8] Application no. 55747/16, Third Section, European Court of Human Rights, Strasbourg, 27.8.2019
[9] Paragrafu 20, pg. 25 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 85/2013, enfasi tal-Bord
[10] Paragrafu (iii), pg. 28 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 85/2013

ewwel protokoll ghal Konvenzjoni Ewropea jibqa' jiġi miksur minkejja li ġie dikjarat mill-Qorti li tali ċirkostanzi jammontaw għal vjolazzjoni u konsegwentement tiddikjara li dan in-nuqqas jammonta għal vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dwar it-tielet talba tar-rikorrenti fl-att promotur biex il-Qorti tagħti rimedji effettivi lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali, *"fosthom li tordna r-ritorn tal-fond in kwistjoni vakanti minn kull okkupant lir-rikorrenti u dan billi tordna l-iżgombru mill-fond tal-inkwilini'*, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza appellata ***'fejn ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Polidano iżda qalet illi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex ikomplu jżommu l-proprjetà'*** .[11]

Illi mad-daqqa t'għajn dan id-decide jista' jitqies li huwa kontraditorju billi filli jissemma t-test tal-meżżi u s-sentenza nnifisha eżaminat fid-dettall l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, u filli jingħad li l-inkwilini ma jistgħux jinqdew bid-dispozzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap 158 biex iżommu l-proprjeta'.

Infatti l-konvenuti Polidano stess fit-tielet eċċezzjoni tagħhom jirreferu għal u jinvokaw għaf-favur tagħhom dik il-parti fid-decide fejn il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet li f'dan l-istadju ma jistgħax jingħad jekk l-art, 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u biżżejjed, peress li għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi, u jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandha tkun il-kera xierqa. Għalhekk isostnu li r-rikorrenti qabżu l-istadju moghti lilhom mil-Liġi a tenur tal-art 12B tal-Kap 158.

Iżda kif diġa ssottolinea dan il-Bord, huwa evidenti li l-Qorti Kostituzzjonali kienet qegħda tindirizza l-aggravju tal-atturi għad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti b'referenza għat-tieni talba tagħhom li kif diġa ingħad kienet indirizzata fil-konfront tal-Istat u mhux fil-konfront tal-inkwilini. Bażikament il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li ma setgħetx tikkonkludi li l-artikolu 12B tal-Kap 158 jipprovdi rimedju tajjeb u biżżejjed lill-atturi sakemm mhux magħruf jekk l-inkwilini jissodisfawx

[11] Paragrafu (iv), pg. 28 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 85/2013, Enfasi tal-Bord

il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq.

Dan pero ma jwassalx għall-interpretazzjoni li qegħdin jagħtu l-intimati. Ir-raġuni hija li triq titqies ukoll id-dikjarazzjoni u d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali inkwantu kkonfermat id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti iżda qalet li ma jistgħux jinqdew bid-dispozzjonijiet tal-art.12 tal-Kap 158 biex ikomplu jżommu l-proprjeta'. Din kienet tirreferi għat-tielet talba tal-atturi fir-rikors promotur li permezz tagħha talbu lil Qorti sabiex *tgħaddi sabiex tagħti dawk ir-rimedji effettivi u li jindirizzaw il-qofol tal-imsemmija vjolazzjoni fosthom li tordna r-ritorn tal-fond inkwistjoni vakanti minn kull okkupant lir-rikorrenti u dan tordna l-izgombru mill-fond tal-inkwilini,….*

Meqjusa flimkien, il-motivazzjoni fil-paragrafu 20 tas-Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 85/2013, u d-deċiżjonijiet tagħha fuq it-talbiet fl-att promotur fil-parti deċiżiva, fil-kuntest legali tad-diċitura tal-**art. 12** u l-**art. 12B** tal-Kap. 158, jistgħu mad-daqqa t'għajn jidhru kunfliġġenti. Pero' l-liġi u l-Qrati tagħna jridu li l-ġudikati jingħataw is-saħħa tal-liġi, u jiġu mifhuma b'sens fl-isfond usa tal-liġi miktuba.

Dan il-Bord fela bir-reqqa d-diċitura tal-**art. 12** u tal-**art. 12B** tal-Kap. 158, fil-kuntest tal-ġudikat tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 85/2013.

Minn dawn id-disposizzjonijiet, u konformement ma' dak kunsidrat u deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali, jista' jigi konkluż li :

(i) Il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet li hija kompetenza esklussiva ta' dan il-Bord li jqis u jiddeċiedi jekk l-intimati għandhomx jedd ta' kiri dwar il-fond 3, Triq Sant'Injazju, Sliema, skont l-**art. 12B** tal-Kap. 158, fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz tagħhom;

(ii) il-jedd tal-intimati li jibqgħu jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kiri, bid-dritt li dan it-titolu jibqa' jiġġedded favur tagħhom wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri, u suċċessivament kull darba li jagħlaq dak iż-żmien, liema żmien huwa determinat miż-żmien li għalih hu meqjus il-kera fit-termini tal-**art. 1532(1)(a)** tal-Kodiċi Ċivili, huwa mogħti lilhom bl-**art. 12** tal-Kap. 158, fil-każ partikolari bil-paragrafu **(2)(a), u mhux bl-art. 12B** ta' dik il-liġi ;

(iii) ebda disposizzjoni oħra tal-Kap. 158 ma tagħti lill-intimati dan il-jedd ta' kiri ;

(iv) ladarba l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-intimati *'ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-**art. 12** tal-Kap. 158 biex ikomplu jżommu l-proprjetà'*,[12] l-intimati ma baqgħalhomx aktar jedd għal kirja forzata, u konsegwentement, wara t-tmiem taż-żmien tal-kiri li kien fil-kors fid-data meta l-Qorti Kostituzzjonali tat is-sentenza tagħha, l-intimati ma baqgħalhomx aktar jedd ta' kiri, jew għall-kiri, ta' dan il-fond;

(v) biex japplika għall-intimati l-**art. 12B** tal-Kap. 158, dawn iridu jkunu *'[jokkupaw] dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew subemfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995'*[13]. Dan ir-rekwizit mhux sodisfatt, ladarba l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq l-**art. 12** tal-Kap. 158.

Oltre dan il-Bord se jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali et**[14] fejn il-Qorti għalkemm il-fatti kienu differenti minn dawk tal-każ odjern kienet ukoll rinfaċċjata b'dikjarazzjoni li l-inkwilina ma setgħetx tibqa' tistrieħ fuq id-disposiżżjonijiet tal-Kap 69, invista tal-emendi l-ġodda iddeċidiet li tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti meta qalet hekk :

24. Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

---

[12] Ibid.

[13] **Art. 12B(1)** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

[14] Qorti Kostituzzjonali

25. Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 għandha għalhekk titħassar.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. Omissis;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ.

Għaldaqstant meta l-Qorti dehrilha ħassret id-dikjarazzjoni li l-inkwilina ma setgħetx tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ddikjarat b'mod ċar li l-istess inkwilina m' għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ. Fil-każ odjern dan m'għamlitux w allura, apparti l-kunsiderazzjonijiet l-oħra li diġa saru, il-Bord ma jqisx li għandu u lanqas jista jiskarta l-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali.

Illi mingħajr preġudizzju għas-sottomissjonijiet tagħhom l-intimati sostnew li f'każ ta' żgumbrament kellhom bżonn żmien anki għaliex kienu qegħdin jagħmlu xi xogħlijiet fil-proprjeta' l-oħra tagħhom. Il-Bord jidhirlu li terminu ta' xahrejn huwa ġust fiċ-ċirkostanzi.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Polidano, jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għaldaqstant jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 3, Triq San Ignazju, Sliema f'terminu perentorju ta' xahrejn millum u konsegwentement jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Dr Josette Demicoli
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur