BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 04 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 28/2023

Mario Carmelo Pace (K.I. 780355M);
Guido Paul Pace (K.I. 146357M);
Jane Debono (K.I. 820553M);
Maria Luiga sive Marisa Pace (K.I. 530660M)

Vs

Pietru Pawl Busuttil (K.I. 0393264M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat preżentat ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mir-**rikorrenti** fit-18 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia mahzen bin-numru ufficjali* ***42E, Triq il-Karmnu, Fgura,*** *liberu u frank, li ilu mikri ghal dawn l-ahhar 40 sena lil Pietru Pawl Busuttil, versu l-kera annwali ta'* ***LM400.00c*** *fis-sena, llum ekwivalenti ghal* ***€931.75c fis-sena****, li jithallsu kull 11 ta' Gunju ta' kull sena.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni huwa provenjenti mill-wirt ta' Carmelo u Mary Pace li mietu rispettivament fis-****26 ta' Settembru 2018*** *u* ***29 ta' April 2018****, u li l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment unica charta fl-atti ta' Elsa Debono.*

3. *Illi l-wirt ta' Mary Pace gie dikjarat lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-24 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Annemarie Cuschieri, skond* ***'DOK A'*** *hawn anness.*

4. *Illi l-wirt ta' Carmelo Pace gie dikjarat lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-24 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Annemarie Cuschieri, skond* ***"DOK B"*** *hawn anness.*

5. *Illi bl-Att X tal-2009, il-kera tal-fond saret €1,071.51c fil-11 ta' Gunju 2010, u regghet zdiedet ghal €1,232.25c fil-11 ta' Gunju 2011, u regghet zdiedet ghal €1,417.09c fil-11 ta' Gunju 2012, u regghet zdiedet ghal €1,629.65c fil-11 ta' Gunju 2013, u baqghat tizdied kull sena b'5% fis-sena, sakemm saret €2,293.64c fis-sena.*

6. *Illi l-kera li l-intimat Busuttil qed ihallas huwa dak il-minimu stabbilit mill-ligi meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi b'hekk, r-rikorrenti pprocedew b' kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), **Rikors Kostituzzjonali Numru 126/2021 GM fl-ismijiet Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et**, fejn ressqu l-ilment Kostituzzjonali u Konvenzjonzjonali taghhom u talbu dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamenali taghhom u r-rimedji opportuni billi talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex:*

I. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u kif sanciti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Pietru Pawl Busuttil, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

III. *Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, lill-intimat Pietru Pawl Busuttil u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.*

IV. *Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' Pietru Pawl Busuttil mill-fond bin-numru 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.*

V. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

VI. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi u ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

VII. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi u ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

8. *Illi b'sentenza tal-**10 ta' Mejju 2022 Rikros Numru 126/2021 GM fl-ismijiet Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et**, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**DOK C**", il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddecidiet billi:*

'(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' parzjalment l-ewwel u t-tieni talba billi tiddikjara illi bis-seħħ tal-fatti suesposti, il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal- Liġijiet ta' Malta) mis-sena 2018 sal-lum.

(4) Tiċħad it-tielet u r-raba' talba safejn qiegħda tintalab ordni ta' żgumbrament u tilqa' l-bqija tar-raba' talba billi tiddikjara li l-kerrejja m'humiex protetti iktar mid-disposizzjonijiet tal-liġi tal-kera safejn jirrigwardaw l-ammont tal-kera.

(5) Tilqa' parzjalment il-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €10,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id- drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-xxiii Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(6) Tiċħad is-sitt u s-seba' talba.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-perit tekniku li jitbgħatew ¾ mir-rikorrenti u ¼ mill-Avukat tal-Istat'

9. *Illi r-rikorrenti interponew appell mis-sentenza sopracitata tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tal-10 ta' Mejju 2022.*

10. *Illi b'hekk, b'sentenza tat-**30 ta' Novembru 2022**, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **'DOK D'**, il-**Qorti Kostituzzjonali** irriformat is-sentenza appellata billi:*

i. *tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda mhux ukoll tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni;*

ii. *tikkonfermaha fejn qalet illi l-konvenut Busuttil ma jistax jinqeda bil-liġijiet impunjati kif kienu fiż-żmien relevanti safejn jikkontrollaw il-quantum tal-kera u fejn ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-istess konvenut;*

iii. *tħassarha fejn illiikwidat id-danni fis-somma ta' għaxart elf u ħames mitt ewro (€10,500) u minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali fis-somma ta' tnax-il elf, tliet mija u sebgħin ewro(€12,370) flimkien mal-imgħaxijiet legali minn dakinnhar tas- sentenza appellata;*

iv. *tikkonfermaha fejn ordnat illi d-danni jħallashom l-Avukat tal- Istat;*

v. *tħassarha fejn iddisponiet dwar l-ispejjeż u minflok, tordna illi l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom l-Avukat tal-Istat u sehem minn erbgħa (¼) jħallsuh l-atturi.*

l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn tmienja (1/8) jħallsu l-Avukat tal-Istat u seba' ishma minn tmiena (7/8) jħallsuhom l-atturi.

11. *Illi quindi huwa car li l-konvenut Busuttil **ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** u dan stante li, skond is-sentenza sopracitata tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, "… **il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea …**"*

12. *Illi konsegwentement m'hemmx dubju illi l-konvenut Busuttil ma jistax jibqa' jgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.*

13. *Illi ghalhekk, kull gurnata ta' dewmien fl-okkupazzjoni tal-istess fond hija in vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tal-istess sidien, u hawnekk issir referenza ghas-sentenzi diga' decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera bhal dawk ta'* ***Rikros Numru 14/2021 fl-ismijiet John Pace et vs Joseph Montebello et deciza fil-31 ta' Mejju 2021.***

14. *Illi dwar dan, l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi:*

    '(2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.'

15. *Illi dan huwa ripetut ukoll mill-Kostituzzjoni ta' Malta fejn f'Artikolu 6 tiddisponi li:*

    '… ***jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.****'*

16. *Illi ghalhekk isegwi li l-okkupazzjoni tal-konvenut Busuttil kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.*

17. *Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, ifisser illi l-konvenut Busuttil ma jistax jibqa' in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja tieghu gie terminat ex lege.*

18. *Illi ghalhekk l-konvenut Busuttil m'ghandux dritt jibqa' in okkupazzjoni tal-fond de quo stante li ai termini tas-sentenza* ***Rikors Kostituzzjonali numru 126/2021 GM fl-ismijiet Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et*** *li giet deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2022, il-Qorti ddikjarat iswed fuq l-abjad illi "****il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.****"*

19. *Illi l-konvenut Busuttil wara s-sentenza surreferita kif kkonfermata fl-appell m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba tar-rikorrenti ghax ma jistghux jibqghu jistriehu fuq l-kirja li saret abbazi tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), stante li gialadarba l-ligi li qed tipprotegi l-lokazzjoni tal-konvenut Busuttil, u cio l-provedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, imorru kontra d-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u dan kif ikkonfermat mill-istess Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u*

sussegwentement ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, tali ligi hija nulla u inapplikabbli ex lege.

20. *Illi l-konvenut Busuttil jaf bil-fatti kif fuq esposti u Mario Carmelo Pace, ghan-nom tar-rikorrenti kollha, jikkonferma dan bil-ġurament tieghu.*

21. *Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord mhux kompitu tieghu li b'xi mod jinterpreta s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ghaddiet in gudikat* ***u li ma gietx appellata mill-Konvenut Busuttil u ghalhekk ghandu jitqies illi fi kwalsiasi kaz ssokkomba ghaliha****, izda l-irwol tieghu huwa li* *<u>japplika l-istess sentenza</u>* *(Vide -* ***Rikors Guramentat Numru 41/17 - Robert Galea Vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-24 ta' Settembru 2018).***

22. *Illi kif ingħad fil-każ* ***'Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et' deciz fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014)****:*

    "gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. ***Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz****. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti,* ***dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemmm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti*** *(ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016****) …'*

23. *Illi dan huwa stat ta' fatt li gie debitament iddikkjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u sussegwentement ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi sopracitati.*

24. *Illi ghalhekk huwa ben car li permezz tas-sentenzi surreferiti, l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali hejjew it-triq ghal dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikkjara l-lokazzjoni viggenti bhala wahda nulla u konsegwentement tordna l-izgombru talkonvenut Busuttil.*

25. *Illi jsegwi wkoll li bid-dikjarazzjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-konferma tal-Qorti Kostituzzjonali, il-konvenut Busuttil m'ghandux difiza x'jaghti kontra din it-talba u m'hemm xej li jxekkel lil dan l-Onorabbli Bord milli jmexxi bid-dispenza tas-smigh.*

26. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u dato che l-intimati ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fond 42E, Triq il-Karmnu, Fgura ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ta' xi disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond de quo, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu taghhom gie terminat ex lege, stante li tali kirja hija wahda li*

tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement il-konvenut Busuttil ma jistax jibqa' jistrieh fuq d-din il-ligi abbuziva u illegali li giet debitament iddikkjarata bhala wahda li tilledi d-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

***Ghaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

***I.** **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat Busuttil ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond **42E, Triq il-Karmnu, Fgura**, proprjeta' tar-rikorrenti.*

***II.** **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond **42E, Triq il-Karmnu, Fgura** lill-intimat Busuttil biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fond.*

***III.** Konsegwentement **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat Busuttil ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, stante li l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba giet reza nulla u bla effett fil-ligi minhabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2022, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

IV. ***Jikkundanna** lill-intimat Busuttil jizgombra mill-fond **42E, Triq il-Karmnu, Fgura**, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Ra illi r-rikors ġie appuntat għas-smiegħ u fis-seduta tal-25 ta' April 2023, l-intimat ingħata l-fakolta` li jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu;

Ra r-risposta ta' **Pietru Pawl Busuttil** ippreżentata fit-12 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi stante infondati fil-fatt u fid-dritt, ghar-raguni li, dan l-Onorabbli Bord ma ghandux il-kompetenza illi jiddetermina t-talbiet ta' natura kostituzzjonali mressqa mir-*

rikorrenti fir-rikors odjern, multo magis meta fost ohrajn, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Sede kostituzjonali] u kif wkoll l-Qorti Kostituzzjonal fl-appell li segwa l-ewwel stanza, fis-sentenzi rispettivi taghhom u li fuqhom qed jittentaw jibbazaw t-talbiet taghhom l-atturi odjerni, deliberament u esplicitament hallew il-kirja vigenti, kif anke eccepit iktar il-quddiem u kif se jigi mfisser ahjar fil-mori tal-kawza;

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, ghar-raguni li, l-ligijiet in kwistjoni u li jipprotegu l-kirja in kwistjoni, senjatament Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, l-att X tal-2009 u d-dispozzzjonijiet kollha tal-ligi applikabbli ghall-istess kirja de quo, fil-konfront tal-kirja li jgawdi minnha l-eccepjenti u bejn l-istess partijiet, kienu u ghadhom applikabbli u operattivi ghal dak li ghandu x'jaqsam mar-rilokazzjoni tal-istess kirja ghaf-favur l-eccipjenti, u l-istess kirja ghadha hekk vigenti, stante li l-Qrati deliberatament ghazlu li f'dan l-kaz jiddistigwu bejn l-effetti principali tal-ligi attakkata, ossia bejn ir-rilokazzjoni ghaf-favur l-intimat Busuttil u l-quantum tal-kera kif protett mill-istess ligi, u filwaqt li gie kkunsidrat li r-rilokazzjoni ghaf-favur l-intimat sas-sena 2028 ai termini tal-ligi tohloq bilanc bejn d-drittijiet tas-sidien u tal-kerrej, gie deciz li l-kerrej ma jgawdix mill-protezzjoni tal-ligi unikament ghal dak li ghandu x'jaqsam mall-quantum tal-kera;*

3. *Illi in segwitu ghall-eccezzjonijiet precedenti izda minghajr pregudizzju ghal-istess u eccezzjonijiet sussegwenti, l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi stante li jsegwi li, l-azzjoni odjerna hija materja res iudicata, u dan ghar-raguni li t-talbiet attrici odjerni kienu kollha b'xi mod inkluzi fit-talbiet quddiem l-Qrati Kostituzzjonali u/jew altrimenti fil-parametri tar-rimedji li setghu jaghtu l-Qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali fis-sentenzi taghhom de quo, u kienu l-istess Qrati li kif fuq dedott, ddecidew li l-intimat jista jibqa jistrieh fuq l-ligijiet vigenti stante li "d-data fissa ghat-tmiem tal-kirja protetta u cioe' fis-sena 2028 hija wahda li tihloq bilanc gust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej", u konsegwentmanet cahdu dak li talbu r-rikorrenti, ossia li fost ohrajn, ir-rikorrenti ma jibqghux obbligati jgeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u li huma intitolati jirriprendu l-pussess tal-fond.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi stante li huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti ppreżentati mir-rikorrenti jirriżulta illi huma proprjetarji tal-fond *ossia* maħżen bin-numru uffiċjali 42E, Triq il-Karmnu, il-Fgura li ilu mikri lill-intimat għal diversi snin. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta illi dan il-fond ddevolva għand ir-rikorrenti permezz ta' wirt da parti tal-ġenituri tagħhom.[1]

Illi permezz ta' sentenza datata 30 ta' Novembru 2022 fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et** il-Qorti Kostituzzjonali rriformat sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Mejju 2022 fejn, *inter alia*, kkonfermat illi r-rikorrenti kienu sofrew ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u ddikjarat illi l-intimat ma jistax jibqa' jinqeda bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta safejn jikkontrolla l-*quantum* tal-kera.[2]

Illi fid-dawl ta' din is-sentenza, ir-rikorrenti pproċedew quddiem dan il-Bord sabiex l-intimat jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni.

Illi flimkien mar-rikors ġuramentat ġiet preżentata dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent Guido Paul Pace fejn ikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur.

Illi l-intimat xehed permezz ta' affidavit illi l-fond kummerċjali in kwistjoni jużah bħala ħanut ta' mastrudaxxa u dan sa mill-1985 meta l-*ante causa* tar-rikorrenti kien krihulu permezz ta' skrittura, f'liema skrittura kienu ftehmu li l-kera kellha tiżdied kull 25 sena.[3] Peress li hu kellu moħħu mistrieħ li kien se jibqa' jgawdi l-fond għal tul ta' żmien, għamel ħafna spejjeż fl-istess fond. Spjega li huwa dejjem ħallas il-kera puntwalment u din ġiet aċċettata mis-sidien. Xehed li fil-kawża kostituzzjonali, il-Qorti ma żgumbratux iżda qalet li l-liġi li tipproteġi l-kerrejja ta' fondi kummerċjali sas-sena 2028 hija waħda li toħloq bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sidien u l-kerrej. Għaldaqstant kien tal-fehma li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti nstabet biss fir-rigward tal-*quantum* tal-kera mħallsa u mhux minħabba t-tiġdid tal-kirja *per se*.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat jisħaq illi dan il-Bord m'għandux kompetenza li jiddetermina talbiet ta' natura kostituzzjonali kif imressqa mir-rikorrenti. Illi l-Bord jirrileva illi t-talbiet tar-rikorrenti ma

[1] Dokument A u B a fol. 11 sa 17

[2] Dokument D a fol. 40

[3] Dokument PB2 a fol. 90

humiex ta' indoli kostituzzjonali iżda huma ibbażati fuq dak li r-rikorrenti isostnu li ġie deċiż favur tagħhom permezz tal-kawża kostituzzjonali intavolata minnhom quddiem il-forum kompetenti. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda. Bl-istess mod il-Bord huwa tal-fehma li għandha tiġi miċħuda t-tielet eċċezzjoni tal-intimat.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat isostni li t-talba għall-iżgumbrament tiegħu hija insostenibbli stante li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu applikabbli u operattiv fir-rigward tar-rilokazzjoni tal-kirja *de quo*. Dan qiegħed isostnih stante li l-Qrati Kostituzzjonali **iddikjaraw biss li ma jistax jibqa' jiġi protett fir-rigward tal-*quantum* tal-kera u mhux fir-rigward tar-rilokazzjoni.**

Illi l-Bord fela s-sentenzi mogħtija fil-fora kostituzzjonali u se jiċċita testwalment kemm it-talbiet tar-rikorrenti u kemm id-*decide* ta' kull waħda mis-sentenzi għall-aħjar intendiment tal-kwistjoni prinċipali li trid tiġi riżolta f'din il-kawża.

Illi t-talbiet imressqa mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali Numru 126/21 fl-ismijiet ***Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et*** kienu s-segwenti, u ċioe` talbu lill-Qorti:

1 Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta'Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2 Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, proprjeta` tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Pietru Pawl Busuttil, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta` de quo.

3. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, lill-

intimat Pietru Pawl Busuttil u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

3 Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' Pietru Pawl Busuttil mill-fond bin-numru 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjighom.

4 Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegweza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal- proprjeta` in kwistjoni.

5 Tillikwida l-istes skumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

6 Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Illi permezz tas-sentenza Tagħha tal-10 ta' Mejju 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' parzjalment l-ewwel u t-tieni talba billi tiddikjara illi bis-seħħ tal-fatti suesposti, il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) mis-sena 2018 sal-lum.

(4) Tiċħad it-tielet u r-raba' talba safejn qiegħda tintalab ordni ta' żgumbrament u tilqa' l-bqija tar-raba' talba billi tiddikjara li l-kerrejja

m'humiex protetti iktar mid-disposizzjonijiet tal-liġi tal-kera safejn jirrigwardaw l-ammont tal-kera.

(5) Tilqa' parzjalment il-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €10,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(6) Tiċħad is-sitt u s-seba' talba.

Illi din is-sentenza giet appellata mir-rikorrenti stante li ma qablux mal-*quantum* tad-danni likwidati mill-Ewwel Qorti. Permezz ta' sentenza datata 30 ta' Novembru 2022, il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet hekk:

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

i. ***tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda mhux ukoll tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni;***
ii. ***tikkonfermaha fejn qalet illi l-konvenut Busuttil ma jistax jinqeda bil-liġijiet impunjati kif kienu fiż-żmien relevanti safejn jikkontrollaw il-quantum tal-kera u fejn ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-istess konvenut;***
iii. ***tħassarha fejn illiikwidat id-danni fis-somma ta' għaxart elf u ħames mitt ewro (€10,500) u minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali fis-somma ta' tnax-il elf, tliet mija u sebgħin ewro (€12,370) flimkien mal-imgħaxijiet legali minn dakinnhar tas-sentenza appellata;***
iv. ***tikkonfermaha fejn ordnat illi d-danni jħallashom l-Avukat tal-Istat;***
v. ***tħassarha fejn iddisponiet dwar l-ispejjeż u minflok, tordna illi l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom l-Avukat tal-Istat u sehem minn erbgħa (¼) jħallsuh l-atturi.***

Illi apparti mid-*decide*, il-Bord iħoss li hija wkoll fundamentali kunsiderazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti f'pagna XX tas-sentenza tagħha meta kienet qed titratta t-talba għall-izgumbrament tal-intimat. Di fatti, l-Ewwel Qorti qalet hekk:

Żgumbrament tal-intimat:

Saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimat mill-post.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Ingħad fil-każ Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);

"Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Il-Qorti tqis li d-data fissa għat-tmien tal-kirja protetta u ċioe` fis-sena 2028 hija waħda li toħloq bilanċ gust bejn l-interessi tas-sid u tal-bennj [recte: kerrej].[4]

Illi għalhekk, skont kif fehem dan il-Bord, l-Ewwel Qorti caħdet it-tielet talba tar-rikorrenti fejn talbu lill-istess Qorti *"tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 42E, Triq il-Karmnu, Fgura lill-intimat Pietru Pawl Busuttil u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond."*

Għaldaqstant, fil-fehma tal-Bord, a differenza ta' ħafna deċiżjonijiet oħra kostituzzjonali, il-Qorti ma ddikjaratx li l-intimat ma jistax b'mod ġenerali jibqa' jinqeda bil-protezzjoni offruta mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, **iżda kienet speċifika li ma setax jinqeda mid-disposizzjonijiet tal-liġi li jirrigwardaw l-ammont ta' kera pagabbli minnu għall-fond *de quo* lir-rikorrenti.**

[4] Enfasi ta' dan il-Bord

Illi għalhekk wara li dan il-Bord qies is-sottomissjonijiet imressqa miż-żewġ partijiet iqis illi l-intimat għandu raġun isostni illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni u dana għaliex ma hemm ebda dikjarazzjoni mill-Qrati Kostituzzjonali li tagħtihom tali jedd.

Illi għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat għadu protett ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tat-titolu tiegħu, pero` m'għadux iktar protett fir-rigward tal-ammont tal-kera pagabbli għall-istess fond.

Illi għaldaqstant jirriżulta illi t-talbiet tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat abbażi ta' dak deċiż mill-Qrati Kostituzzjonali huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba tar-rikorrenti sabiex din il-kawża tiġi mismugħa u maqtugħa bid-dispensa tas-smigħ, jiċħad ir-rimanenti talbiet tar-rikorrenti, u filwaqt li jiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat, jilqa' t-tieni eċċezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur