QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

ILLUM 28 ta' April 2025

Rikors Ġuramentat Numru: 238/2023 AF

Rose Marie Camilleri

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Illi r-rikorrenti hija l-inkwilina tal-**appartament numru 9, Manchester Flat 2, Vjal Sir Michelangelo Refalo, Ħal Balzan.** Għall-kiri ta' dan l-appartament, ir-rikorrenti qiegħda tħallas l-ammont ta' €136.04-kull tlett xhur. Oriġinarjament, ir-rikorrenti kellha titolu ta' enfitewsi fuq dan il- fond, u ma' tmiem il-konċessjoni enfitewtika, it-titolu tar-rikorrenti ġie kkonvertit f' wieħed ta' kera in vista tal-fatt li hi cittadina Maltija u kienet tagħmel użu minn dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha. Il-familja Psaila, li hi s-sid ta' din il-proprjetà, fethet proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti, u permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2019, fl-ismijiet **Margaret Psaila proprio et nomine et vs Avukat Ġenerali et**, ġie

deċiż li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif tutelati bl- artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan minħabba fit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Il-Qorti għalhekk iddeċidiet li l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar m'għandu jitqies li għandu l-ebda effett fil-konfront tal-kontendenti f'dik il- kawża, filwaqt li ġie ffissat l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas lis-sidien mill-Avukat Ġenerali. Irid jintqal li dik is-sentenza m'għamlet l-ebda pronunzjament dwar jekk l-inkwilina għandhiex tiżgombra minn dan il-fond.

Illi sussegwentement għal din id-deċiżjoni, il-familja Psaila qua sidien tal-fond, fethu proċeduri kontra Rose Marie Camilleri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan permezz ta' rikors intavolat fit- 28 ta' Novembru, 2019 fejn qegħdin jitolbu lill-Bord jipproċedi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża u jgħaddi biex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond.

Illi Rose Marie Camilleri eċċepiet fir-risposta tagħha, li r-rikors tal-familja Psaila (is-sidien tal- fond mikri lilha, u rikorrenti fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera) hu null stante li dawn naqsu milli josservaw l-artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet f'dan ir-rigward, u r-rikorrenti Rose Marie Camilleri talbet il- prolazzjoni tas-sentenza tal-Bord dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma minnha sabiex tkun tista' ssir referenza kostituzzjonali, stante li hi l-fehma tar-rikorrenti li hi sejra ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għal smigħ xieraq f'każ li l-Bord ikompli jisma' r-rikors intavolat mis-sidien tal-fond għall-iżgumbrament tagħha bħala inkwilina.

Illi l-Att numru XXVII tal-2018, introduċa l-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu kien jinkludi s-sub-inċiż 11, li testwalment kien jgħid hekk:

> "Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta'

abitazzjoni regolata taħt l- artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera u l- persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għandha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April, 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad- dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Illi bl-introduzzjoni ta' dan is-sub-artikolu tal-liġi, li daħal fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April, 2018, (għalkemm dan is-sub-artikolu tneħħa bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021), il-legislatur ried jagħti saff ta' protezzjoni addizzjonali lill-inkwilin li kellu sentenza kontrieh. Effettivament dan 1- artikolu tal-liġi kien jipprovdi li l-inkwilin ma jistax jiġi żgumbrat qabel ma ssir il-proċedura tar-rikors minn sid il-fond quddiem il-Bord li Jirregola L-Kera, fejn dan jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir- rigward tal-kirja. Fil-prattika, il-liġi kienet tipprovdi wkoll għat-twettiq tat-test tal-mezzi tal-inkwilin fl-istadju inizjali tal-proċedura li kellha tinbeda ai termini tal-artikolu 12B (11).

Illi din il-proċedura ma ġietx segwita fil-każ odjern, u r-rikorrenti hi tal-fehma li s-sidien tal- fond ma setgħux jiftħu proċeduri għall-iżgumbrament tagħha mill-fond qabel tiġi eżawrita l-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158, jiġifieri li mandatorjament jintalab li jsir it-test tal- mezzi tagħha bħala inkwilina, kif kienet tipprovdi l-liġi fiż-żmien meta s-sidien tal-fond ipproċedew kontra tagħha quddiem il-Bord. Huwa minnu li sussegwentement dan il-provvediment tal-liġi tneħħa, iżda l-liġi kif inhi fil-preżent xorta waħda tipprovdi għal test tal-mezzi tal-inkwilin u għal sitwazzjoni fejn ir-ripreża ta' fond mis-sidien hi possibbli biss f'ċerti cirkostanzi taħt l-artikolu 12ċ tal-Kapitolu 158. Inoltre, ir-rikorrenti hi tal-fehma li l-emendi introdotti mil-legislatur fl-aħħar snin huma maħsuba biex jintlaħaq bilanċ aħjar bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u li mhux neċessarjament jinkludu l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond.

Illi r-rikorrenti hi tal-fehma li hi għandha dritt kweżit li l-proċeduri fil-konfront tagħha jkunu regolati bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien meta r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri fil-konfront tagħha. Ir-rikorrenti tikkontendi li hi kellha l-aspettattiva leġittima li ser isirilha t-test tal-mezzi, u li l- kera li ser tintalab tħallas hi waħda li tiġi aġġustata abbażi tal-konklużjonijiet milhuqa mill-Bord wara li jsir dak l-eżerċizzju. Ir-rikorrenti hi tal-fehma wkoll li l-liġi applikabbli qatt ma kienet waħda li tawtorizza lis-sidien jipproċedu kontra tagħha għall-iżgumbrament tagħha mill-fond qabel dawn jesploraw possibilitajiet oħra, inkluż jekk meħtieġ, bl-intervent tal-Awtorità tad-Djar.

Illi r-rikorrenti hi tal-fehma li wieħed mill-aktar elementi fundamentali ta' stat demokratiku hu l-prinċipju taċ-ċertezza legali. Ir-rikorrenti għandha jedd ikollha għarfien ta' liema hi l-liġi li ser tiġi invokata fi proċeduri kontra tagħha, u bis-saħħa ta' dan ir-rikors qiegħda titlob li jiġi mħares il-jedd tagħha għal smigħ xieraq bil-garanziji kollha li tagħti l-liġi, inkluż iċ-ċertezza li hi tkun taf liema hi l-ligi applikabbli għaċ-ċirkostanzi tagħha.

Illi r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll li tingħata l-opportunità li tirregola s-sitwazzjoni tagħha anki billi titħalla tara xi skemi tħaddem l-Awtorità tad-Djar u li jistgħu japplikaw għaliha. Fil-fatt il- ħsieb wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 kien sabiex tinħoloq sistema li taħseb biex inkwilini li jkunu ser jintlaqtu negattivament mill-impatt taż-żidiet fil-kera u li d-dhul tagħhom huwa limitat, jingħataw għajnuna anki fil-forma ta' sussidji u skemi li jitħaddmu mill-Awtorità tad-Djar.

Illi r-rikorrenti tikkontendi li hi bbażat in-nota ta' eċċezzjonijiet tagħha fuq id-drittijiet u s- salvagwardji li jagħti l-artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li dik kienet il- liġi veljanti fiż-żmien li fih inbdew il-proċeduri kontriha quddiem il-Bord.

Illi huwa minnu li l-Att XXIV tal-2021 (li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021 u għalhekk ferm wara li nfethu l-proċeduri kontra r-rikorrenti mis-sidien tal-fond fejn hi tgħix), abolixxa l-artikolu 12B(11), iżda l-artikolu 12B li jagħti rimedju ta' azzjoni lis-sidien quddiem qorti ordinarja, filwaqt li jagħti livell akbar ta' protezzjoni lill-inkwilini, għadu fis-seħħ.

Illi fil-fehma tar-rikorrenti, hi għandha dritt ikollha ċ-ċertezza legali li l-kwestjoni odjerna tiġi deċiża bl-applikazzjoni tal-liġi li kienet vigenti fiż-żmien li fih infetħu l-proċeduri kontra tagħha quddiem il-Bord. Kif inhu ben risaput, il-ħarsien tal-prinċipju taċ-ċertezza legali hu wieħed mill-prinċipji li jsawru r-rule of law f'pajjiżna u li jikkontribwixxi għall-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Ir-rikorrenti hi tal-fehma wkoll li ladarba l-goalposts iċċaqalqu mil-legislatur wara li nfethu l-proċeduri fil-konfront tagħha, il-każ tagħha m'għandux jiġi deċiż wara li kien hemm dan iċ-ċaqliq tal-lasti, iżda li hi għandha l-aspettattiva legittima li l-każ tagħha jiġi deċiż skont il-liġi vigenti meta ġie intavolat ir-rikors quddiem il-Bord. Dan kollu jimpingi fuq id-dritt fundamentali tar-rikorrenti li tingħata smigh xieraq u li jkollha aċċess għall-Qrati, liema jeddijiet fundamentali huma protetti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

Illi dan il-punt ġie deċiż diversi drabi mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u hawn ir- rikorrenti tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet Gil Sanjuan v. Spain (26/08/2020), fejn il-Qorti Ewropea qalet hekk:

> "*The Court firstly reiterates that the accessibility, clarity and foreseeability of legal provisions and case-law, notably as regards rules on form, time-limits and prescription, ensure the effectiveness of the right of access to a court (see Petko Petkov v. Bulgaria, no. 2834/06 § 32, 19 February, 2013). While case-law development is not, in itself, contrary to the proper administration of justice (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, $116, 29 November 2016; Nejdet Sahin and Perihan Sahin, cited above, $58; and Legrand v. France, no. 23228/08, §37 26 May 2011), in previous cases where changes in domestic case-law had affected pending*

civil proceedings, the Court was satisfied that the way in which the law had developed had been well known to the parties, or had at least been reasonably foreseeable, and that no uncertainty had existed to their legal situation (see Petko Petkov, cited above, §32, and the authorities cited therein).

*The Court attaches particular weight to whether the procedure to be followed for an appeal on points of law could be regarded as foreseeable from the point of view of the litigant (see, as regards, the requirement of foresseability for a restrictin on access to higher courts, **Zubac**, cited above, §§ 87-89; see also **Arrozpide Sarasola and Others**, cited above, § 101)*
...
The Court secondly notes that the instant case does not involve procedural errors occurred during the proceedings, but the retroactive application of a new interpretation of formal requirements that did not exist when the applicant had submitted her appeal on points of law. The Supreme Court had developed new criteria concerning the admissibility of formal requirements of a notice of appeal on points of law after the date on which both the notice of appeal and the appeal on points of law were lodged by the applicant. The Court therefore considers important to establish whether the applicant had the opportunity to remedy any possible deficiencies which had arisen as a result of the new criteria.
.....
The foregoing considerations are sufficient to enable the court to conclude that the unforeseeability of the procedural requirement applied retroactively in the applicant's pending case, without her having been given the opportunity to remedy any newly arising deficiency in her notice of appeal on points of law, restricted her access to court to such an extent that the very essence of that right was impaired.”

Illi l-prinċipji taċ-ċertezza legali u ta' aspettattiva leġittima huma wkoll General Principles tal-Ligi Ewropea, liema Liġi Ewropea għandha effett dirett fil-liġi domestika, l-istess bħal ma' hu l- prinċipju ta' effective remedies, b'dan illi bit-tneħħija tal-bazi legali t'artiklu 12(11) tal-Kap 158 tal- Liġijiet ta' Malta, liema artiklu r-rikorrenti straħet fuqu fin-Nota t'Eccezzjonjiet tagħha, ir-rikorrenti mhux ser tkun qed tingħata *effective remedy;*

Illi dan il-każ ma jistax jintqal li r-rikorrenti setgħet, b'xi mod, tipprevedi b'liema mod kienet ser tigi entendata l-liġi, u għalhekk hi bl-ebda mod ma setgħet tressaq

eċċezzjonijiet jew fid-difiża tagħha tiċċita raġunijiet sabiex tilqa' għall-mod kif it-tibdil fil-liġi kien ser jaffettwaha. Dan kollu mpinga fuq il-jedd fundamentali tar-rikorrenti għal smiigħ xieraq billi meta bdew dawn il-proċeduri fil- konfront tagħha kienet tapplika ligi li lir-rikorrenti kienet tagħtiha grad akbar ta' protezzjoni mil-liġi kif mibdula.

Illi f'każ li l-Bord jipproċedi bis-smigħ tal-kawża fl-ismijiet **'Margaret Psaila pro et noe vs Rose Marie Camilleri' (198/2019MV)** kif impustata mir-rikorrenti fil-proċeduri li għadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (kopja annessa ma' dan ir-rikors u mmarkata 'Dokument A'), ir- rikorrenti ser tiġi ppreġudikata bis-sħiħ, partikolarment meta din qiegħda tiffaċċja l-possibilità reali ħafna li tiġi żgumbrata minn dan il-fond. Fil-fehma tar-rikorrenti, il-mod kif ir-rikorrenti fil-proċeduri quddiem il-Bord impustaw it-talbiet tagħhom, ser iwassal biex hi tiġi diskriminata u ppreġudikata meta mqabbla ma persuni oħra f'sitwazzjoni identika għal tagħha li fil-konfront tagħhom thaddem il- mekkaniżmu tat-test tal-mezzi u għalhekk mhux neċessarjament qegħdin jiffaċċjaw il-prospett li jitilfu s-saqaf ta' fuq rashom.

Illi r-rikorrenti hija armla ta' 'l fuq minn tmenin sena li l-uniku introjtu tagħha hija pensjoni tar-romol, u li kieku r-rikorrenti kellha tiġi zgumbrata stante li lanqas biss kellha l-opportunita' li jsirilha t-test tal-mezzi a tenur tal-liġi viġenti, kif kellhom u għad għandhom mijiet ta' inkwilini oħra li għandhom il-kawzi tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi, hija ser tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha għax m'għandix il-mezzi sabiex tikri bir-rati gholjin ta' llum u mingħajr ma tieħu s-sussidju, bħal eluf ta' inkwilini oħrajn, mill-Awtorita' tad-Djar.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

i) Tiddikjara li bil-fatti hawn fuq esposti ġew u għadhom qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għal smigħ xieraq kif protetti bl-

Artikolu Sitta (6) tal- Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament; u konsegwentement;

ii) Tagħti dawk ir-rimedji kollha effettivi u opportuni, inkluż dikjarazzjoni dwar liema hi l-liġi li għandha tapplika fil-proċeduri li qegħdin jinstemgħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kif ukoll billi tillikwida dak il-kumpens u/jew 'just satisfaction' dovut lir-rikorrenti, u dan b'riserva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni kollha sofferti minnha onaia konsegwenza tal-fatti kollha surriferiti jekk ikun il-każ, u tagħti kull ordni u rimedju xieraq jew opportun biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha hawn lamentata.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti kellha u għad għandha rimedji ordinarji a disposizzjoni tagħha u għalhekk din 1-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha;

Illi preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, l-esponent huwa tal-fehma li sabiex dawn il-proċeduri jistgħu jitqiesu bħala sħaħ, il-preżenza tas-sidien tal-fond[1] li fetħu l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera hija neċessarja peress li kif inhuma redatti t-talbiet fir- rikors promotur, dawn jistgħu jaffettwaw kemm il-proċeduri li hemm pendenti bħalissa quddiem il-Bord li

[1] Margaret Psaila; Nazzarenu Farrugia; Joseph Gheiti; Pauline Mary Axiaq; Saviour Gheiti; Felix Gheiti; Eamanuel Gheiti li qed jidher f'ismu proprju kif ukoll bħala mandatarju spċjali ta' oħtu l-assenti Ann Mary Borg; u Carmel Gheiti

jirregola l-Kera, kif ukoll lis-sidien stess. Għalhekk l-esponent iqis li s-sidien tal-fond għandhom ikunu msejħa f'din il-kawża;

Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, fil-mertu, 1- esponent jiddikjara li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Illi m'għandhiex tkun din l-Onorabbli Qorti li tidderiegi lir-rikorrenti dwar liem liġi għandha tapplika fil-konfront tagħha iżda għandu jkun il-Bord li quddiemu qed tinstema' din il-kawża li għandha tasal għad-deċiżjoni dwar dan il-punt. Mhix il-funzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li ssir qorti ta' reviżjoni għal digrieti jew deċiżjonijiet mehuda minn qrati jew tribunali ordinarji li jmorru oltre d-disposizzjonijiet stretti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea - tanto meno li tiddeċiedi hi minflok il-Qorti ordinarja;

Illi jidher li r-rikorrenti qed tilmenta li l-legislatur eventwalment biddel il-liġi li kienet tapplika meta r-rikorrenti ġiet affaċċjata minn talba għal żgumbrament fil-proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera iżda r-rikorrenti temmen li huwa l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 li għandu japplika peress li dan l-artikolu kien fis-seħħ meta nfetħu l-proċeduri quddiem il-Bord;

Illi fis-sentenza tas-27 ta' Ġunju 2019 fl-ismijiet <u>Margaret Psaila proprio et nomine et vs Avukat Ġenerali et</u>, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kienet iddeċidiet: "*...li l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-ligijiet ta' Malta) ghandu jitqies li m'għandu ebda effett fil-konfront tal- kontendenti in kawza;"*. Iżda dan ċertament ma jfissirx li l-artikolu 12B ma kienx japplika u wieħed lanqas m'għandu iħares lejn l-artikolu 12B(11) biss bħallikieku dan is-subartikolu biss kien japplika fil-konfront tar-rikorrenti. Minkejja li fiż-żmien meta nfetħu l-

proċeduri giljottina għal żgumbrament, dan is-subartikolu kien għadu fis-seħħ, xorta jibqa' l-fatt li bl-artikolu 12B kif inhu fil-preżent, xorta joffri l-protezzjoni meħtieġa lir-rikorrenti, minkejja li l- artikolu 12B(11) ġie mħassar. Għandu jirriżulta li anki mingħajr l-artikolu 12B(11), id-drittijiet tar-rikorrenti xorta huma protetti sakemm l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi. Dan għaliex, l-artikolu 12B(1) u (2) tal-Kap. 158 kif kien fiz-zmien meta ġew intavolati l-proċeduri ghal zgumbrament quddiem il-Bord jgħid hekk:

> "12B. (1) *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfiteusi li jkun beda qabel l- 1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*
>
> (2) *Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis- sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas- sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir- rigward tal-kera"*

Illi paragrafu 1 tal-artikolu 12B huwa suffiċjenti biex juri li huwa dan l- artikolu 12B li għandu japplika u għalhekk is-sidien adottaw proċedura żbaljata meta ntavolaw kawża għal żgumbrament taħt il-Kap. 69. Bid-dħul fis- seħħ tal-Att XXVII tal-2018, is-sidien kellhom jiftħu proċeduri quddiem il-Bord ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u se mai żgumbrament jintalab biss taħt dak l-artikolu jekk l-inkwilina ma tissodisfax it-test tal-mezzi;

Illi qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12B, sidien setgħu jiżgumbraw lill- inkwilini ara referenza kostituzzjonali mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Catherine Cauchi vs Josanne Pace et deċiża nhar it-30 ta' Marzu 2022. Fil-fatt, kien għalhekk li daħal l-artikolu 12B fis-seħħ. Wieħed mill-għanijiet bażiċi tal-artikolu 12B huwa li sakemm ma jinstabx li l-inkwilina ma ssodisfatx it-

test tal-mezzi, is-sid ma jistax jaqbad u jiżgombra lill-inkwilin. U anki skont il-liġi, meta inkwilin/a ma tissodisfax test tal-mezzi, xorta tingħata żmien sabiex tivvaka l-fond u mhux mil-lum għall-għada;

Illi ta' min isemmi li l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 kien instab mill-Qorti Kostituzzjonali li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem (ara sentenza Robert Galea vs Avukat tal-Istat et (deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020) u kien għalhekk li l-leġislatur hassar tali artikolu. Ġaladarba tali artikolu ġie dikjarat li huwa leziv u ġie massar, ma jfissirx allura li b'hekk qed tiġi mittiefsa xi aspettattiva leġittima tar-rikorrenti. Wara kollox, ġaladarba l-artikolu 12B(11) ġie ddikjarat leziv tad-drittijiet fundamentali, l-aspettattiva tar-rikorrenti tibqa' biss aspettattiva iżda ma tistax tkun ikkunsidrata bħala waħda legittima;

Illi l-esponent jibqa' jtenni li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ma jistax jaqbad u jiftaħ proċeduri għal żgumbrament iżda jrid l- ewwel u qabel kollox jimxi skont ma jipprovdi l-istess artikolu 12B. Li kieku ma kienx hekk, l-introduzzjoni ta' tali artikolu kienet tkun fiergħa;

Illi f'dan l-isfond, l-esponent iqis li l-jedd tar-rikorrenti għal smigħ xieraq fl-ebda waqt tal-proċeduri ma ġie mittiefes;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet finali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din ta' llum hija kawża dwar allegata vjolazjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti għal smigħ xieraq kif dan il-jedd jinsab garantit ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet ta-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali.

Sabiex wieħed jifhem il-kuntest ta' din l-allegazzjoni jeħtieġ neċessarjament illi tingħata ħarsa lejn ir-retroxena tal-kawża u dak li wassal għal din il-vertenza.

Fl-ewwel lok, il-locus standi tar-rikorrenti f'din il-kawża huwa qua inkwilina tal-fond ossia l-appartament numru 2 fl-indirizz 9, Manchester Flats, Vjal Sir Michaelangelo Refalo, Balzan. Dan il-fond tikrih mingħand il-familja Psaila versu kera fis-somma ta' €136.04 pagabbli kull tlett xhur. Jirriżulta li din il-konċessjoni kienet oriġinarjament waħda b'titolu t'enfitewsi li ġiet ikkonvertita f'kirja *ope legis*.

B'rikors quddiem din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet Margaret Psaila pro et noe et vs l-Avukat tal-Istat et (Rik. No. 11/18), il-familja Psaila, sid il-fond, ipproċediet b'kawża dwar ksur tad-drittijiet tagħha taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni konsegwenza tat-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158. B'sentenza tas-27 ta' Ġunju 2019 il-Qorti sabet li l-ilment tar-rikorrenti kien mistħoqq u akkordat lilhom kumpens pekunjarju.

In tant, b'kawża numru 198/2019MV fl-ismijiet Margaret Psaila pro et noe et vs Rose Marie Camilleri, intavolata quddiem il-Bord li Jierregola l-Kera, il-familja

Psaila talbu l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond proprjeta' tagħhom. Camilleri ressqet l-eċċezzjonijiet tagħha inkluża ukoll:

> *2. Illi, fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta teċċepixxi n-nullita' tar-rikors a tenur tal-artikolu 789(a) tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, fejn in-nullita' hi espressament dikjarata mil-liġi stante li r-rikors odjern hu proċeduralment irritwali u intempestiv, għax ir-rikors ma segwiex id-dettami tal-Artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu hu tassattiv u mandatorju stante li "<u>is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel mid-disposizjonijiet ta' dan l-artikolu.</u>" (emfasi miżjuda) u ergo r-rikors ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat u għalhekk il-kawża ntavolata ab initio ma tistax tipproċedi;*

Għad illi f'dawk il-proċeduri Camilleri eċċepiet in-nullita' tar-rikors tal-familja Psaila, Camilleri tablet lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex qabel jgħaddi għas-sentenza tiegħu jawtorizza li ssir referenza kostituzzjonali.

B'digriet tat-8 ta' Novembru 2022 il-Bord li Jirregola l-Kera laqa t-talba ta' Camilleri u awtorizzatha tressaq dawk id-domandi sabiex issir ir-referenza kostituzzjonali.

B'digriet tas-7 ta' Diċembru 2022 il-Bord li Jirregola l-Kera bagħat l-atti sabiex jiġu trażmessi lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha sabiex tiddeċiedi dwar ir-referenza kif mitluba minn Camilleri.

B'deċiżjoni tal-21 t'April 2023 fl-ismijiet Margaret Psaila pro et noe et vs Rose Marie Camilleri, din il-Qorti diversament preseduta kkonkludiet illi r-referenza hija nulla peress li l-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jagħmel referenza ai termini tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 tal-kap 319.

Il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tirriżulta għada pendenti.

Din ta' llum għalhekk hija kawża permezz ta' liema r-rikorrenti qed tallega vjolazzjoni tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq, dan għaliex fil-fehma tagħha l-emendi għall-Artikolu 12 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 jilledi ċ-ċertezza legali u l-aspettativa leġittima li nħolqot fiha in virtue ta' dak li kien jipprovdi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif kien fil-mument li ġew intavolati l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. F'dan ir-rigward fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tgħid illi fil-mument meta ingħata bidu għall-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hija ma kinitx taf kif kienet sejra tinbidel il-liġi u għalhekk ma setgħetx teċċepixxi dwar il-mod kif l-emendi fil-liġi setgħu jaffettwawha.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa l-ewwelnett illi r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinajri għaliha disponibbli u li għalhekk stieden lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319.

L-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi hekk:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

L-istess igħid l-art. 4(2) ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea:

> *(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma' u tiddeciedi kull talba maghmula minn xi persuna [dwar allegazzjoni ta' ksur ta' dritt fondamentali], u tista' taghmel dawk l-*

ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li ghat-tgawdija taghhom tkun intitolata dik il-persuna:

Izda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond dan is-subartikolu f'kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il- persuna skond xi ligi ordinarja ohra.

Il-ġurisprudenza rigwardanti l-applikazzjoni tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni hija waħda kopjuża u kongruwa. Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Dr. Mario Vella v. Joseph Bannister nomine** deċiża fis-7 ta' Marzu 1974 il-Qorti Kostituzzjonali tat rassenja ta' dawk illi jikkostitwixxu r-rekwiziti saljenti li l-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni sabiex tiddetermina jekk għandiex tiddeklina jew le. Ir-rekwiżiti huma dawn:

"(a) Meta huwa car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex ikollu rimedju ghad-dannu li qed jillamenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati, u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta' natura kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew ma humiex disponibbli;

"(b) din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirrizultawx ragunijiet serji u gravi ta' illegalita` jew ta' gustizzja jew ta' zball manifest, ma tiddisturbax l-ezercizzju ta' diskrezzjonalita` tal-ewwel Qorti konferit mill-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

"(c) kull kaz ghandu l-fattispeci partikolari tieghu;

"(d) meta r-rikorrent ma jkunx ghamel uzu minn rimedju li seta' kellu, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkonsidra li m'ghandhiex tezercita l-gurisdizzjoni taghha jekk, dak il-possibli rimedju ma kienx pero` se jirrimedja hlief in parti llanjanzi tar-rikorrent;

"(e) meta r-rikorrent ma jkunx ezawrixxa r-rimedji ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa ghalih l-operat ta' haddiehor, allura ma tkunx desiderabbli li l-Qorti tieqaf u ma tipprocedix bit-trattazzjoni tal-kaz;

"(f) meta l-ewwel Qorti tezercita d-diskrezzjoni taghha u tieqaf mit-trattazzjoni minghajr ma tezamina l-materja necessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni ghandha tigi ezercitata, il-Qorti tat-tieni grad ghandha twarrab dik iddiskrezzjoni."

Il-Qorti sejra tirreferi wkoll għar-riflessjonijiet li għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et** deċiża fil-31 t'Ottubru 2003 fejn il-Qorti osservat illi:

*Kif gie diversi drabi osservat kemm minn din il-Qorti kif ukoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) l-akkoljiment o meno ta' "eccezzjoni" ibbazata fuq il-proviso in kwistjoni jew addirittura l-applikazzjoni ex officio tal-proviso mill-Qorti hu fid-diskrezzjoni ta' l-istess Qorti. "IlQorti la trid li jsiru kawzi kostituzzjonali bla htiega u lanqas tista' timpedixxi cittadin milli jippromwovi azzjonijiet simili meta jidher 'prima facie' li ghandu kaz serju li jista' jimplika ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem" (**Oliver Siracusa noe. v. L-Onorevoli Prim Ministru noe. et**, P.A. 21/1/88, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru, 1989; ara wkoll **Alfred Balzan v. Onor. Prim Ministru et**, P.A. 28/9/90, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-15 ta' Jannar, 1991). Fi kliem iehor, id-diskrezzjoni taht iz-zewg proviso in kwistjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-gustizzja, biex min-naha l-wahda il-Prim Awla kif ukoll din il-Qorti – il-Qorti Kostituzzjonali – ma jigux inundati b'kawzi li jistghu jigu determinati minn Qrati ohra u/jew bi proceduri ohra, u min-naha l-ohra c-cittadin (jew persuna guridika, skond il-kaz) ma jigix ipprivat mir-rimedji li hu ghandu dritt ghalihom taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap. 319. Dan il-hsieb gie espress bl-aktar mod car mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-5 ta' Dicembru, 1986 fil-kawza fl-ismijiet **Tonio Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et** (deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April, 1991), fejn intqal hekk:*

Il-legislatur kostituzzjonali kkonferixxa lil din il-Qorti (u lil ebda persuna jew awtorita` ohra) din id-diskrezzjoni wiesgha fl-interess tal-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja biex minn banda 'l wahda tkun tista' twaqqaf, jekk ikun hemm bzonn anke hesrem, lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali u mill-banda l-ohra tkun tista' timpedixxi li jigu kreati ostakoli bla bzonn fit-triq ta' min ikun jidher li genwinament ikun qieghed ifittex ir-rimedju

> ***kostituzzjonali. Il-fattispeci u c-cirkostanzi partikolari kollha tal-kaz ghandhom jigu ezaminati ghaliex b'hekk biss il-Qorti tkun tista' tasal biex tiddeciedi jekk ikunx desiderabbli li tiddeklina illi tezercita s-setghat taghha.***
>
> *Din il-Qorti zzid tosserva li dak li l-qorti trid tkun sodisfatta minnu hu li mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wiehed potenzjalment effettiv – cioe` wiehed li jista', jew seta kieku gie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur ghal dak il-ksur, jew li altrimenti jaghmel tajjeb ghal dak il-ksur, per ezempju billi l-att leziv jigi dikjarat null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-istatus quo ante. Kollox jiddependi, kif inghad, fuq il-fattispeci partikolari tal-kaz.*

(ara wkoll: **Philip Spiteri vs Sammy Meilaq**", 8 ta` Marzu 1995, Qorti Kostituzzjonali; "**Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et**", 30 ta` Settembru 2010, Prim`Awla, Sede Kostituzzjonali; **Joseph Fenech vs Awtorita` tal-Ippjanar et"**, 9 ta` Novembru 2012, Qorti tal-Appell)

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, din il-Qorti trid tqis jekk skont il-fatti tal-kaz in diżamina:

(i) ir-rikorrenti kellux disponibbli rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi sabiex jindirizzaw il-lanjanza tiegħu; u

(ii) jekk ir-rimedju ordinarju kienx jindirizza l-ilmenti kollha tar-rikorrenti.

F'kull każ, tibqa` d-diskrezzjoni ta` din il-Qorti li tagħżel "*li teżerċita s-setgħat tagħha*" anke meta min iressaq l-ilment ikollu mezzi oħra ta` rimedju.

Qabel xejn il-Qorti tiddikjara li tifhem u tapprezza l-pożizzjoni tar-rikorrenti, mara ta' 'l fuq minn 80 sena li sabet ruħha taffaċċja kawża ai termini ta' liema qed jintalab l-iżgumbrament tagħha minn proprjeta' li anki jekk soġġetta għall-kiri hija d-dar ta' residenza tagħha u ilha hekk għal ħafna snin. Għalhekk tifhem u

tapprezza t-tħassib li għandha r-rikorrenti. Biss, il-preokkupazzjoni tar-rikorrenti mhijiex suffiċjenti f'dan il-każ.

Minn eżami bir-reqqa taċ-ċirkostanzi speċifiċi ta' dan il-każ il-Qorti tosserva li r-rikorrenti qegħda tagħmel minn kollox biex twaqqaf il-proċess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera milli jkompli. Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti diġa eċċepiet in-nullita' tar-rikors promotur intavolat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-raġuni li s-sidien talbu l-iżgumbrament tagħha mingħajr ma rrikorrew għal rimedji oħra li tagħtihom l-istess dispożizzjoni tal-liġi. Biss pero', bl-aġir tagħha r-rikorrenti għadha lanqas biss stenniet lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jesprimi ruħu a propositu.

Il-Qorti qieset ukoll illi apparti l-fatt li diġa ġiet eċċepita n-nullita' tal-azzjoni, jekk kemm il-darba r-rikorrenti tqis li ma ddefendietx ruħha adegwatament għaliex ma kelliex ħjiel dwar kif kienet sejra tinbidel il-liġi, xorta waħda għada fil-ħin li titlob li tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri. Fl-għar ipoteżi għar-rikorrenti jekk kemm il-darba tibqa' mhux sodisfatta mill-proċess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dejjem jibqagħlha għad-disposizzjoni tagħha l-appell minn dik id-deċiżjoni.

Hija l-fehma meqjusa ta' din il-Qorti li, li kieku kellha f'dan il-mument speċifiku tippronunzja ruħha fis-sens li trid ir-rikorrenti, din il-Qorti tkun qed tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għal dik tal-Bord għaliex m'hemmx dubju li sabiex il-Qorti tistħarreġ il-fondatezza tat-talbiet tar-rikorrenti, trid tabilħaqq tistħarreġ il-mertu tal-ilment liema mertu jolqot ukoll il-mertu tal-eċċezzjoni numru tnejn sollevata mir-rikorrenti odjerna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Tqis għalhekk illi f'dan l-istadju huwa ferm prematur għar-rikorrenti li ppproċediet b'din l-istanza meta għada m'eżawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha. Konsegwentement, f'dan l-istadju, il-Qorti sejra tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet rispettivament sollevati mill-partijiet.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat u għalhekk waqt illi tiddeklina milli teżerċita' s-setgħat kostituzzjonali tagħha, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur