QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 56/2020 MH

Illum, 13 ta' Jannar, 2023

Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino (K.I. 14766M u K.I. 210262M rispettivament)

vs

L-Avukat tal-Istat u Alfred u Josephine konjuġi Farrugia (K.I. 952049M u K.I. 823852M rispettivament)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino tat-3 ta' Marzu 2020** li permezz tiegħu esponew:

"Jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti aħwa Falzon huma proprjetarji fi kwoti ndaqs bejniethom tal-fond "Marserg" fi Triq San Tumas ġewwa l-Fgura, liema fond ippervjena favur tagħhom b'titolu causa mortis wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom, it-tnejn intestati;

Illi tali fond ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil Charles Degiorgio, liema konċessjoni kellha tagħlaq fl-1985. Sussegwentement fl-1974, l-enfitewta Charles Degiorgio kien ċeda, assenja u ttrasferixxa s-subutili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal lill-intimati Farrugia;

Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-7 ta' Lulju 1985 u ai termini tal-Att XXIII tal-1979 ġjaladarba l-intimati Farrugia kienu ċittadini Maltin ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ikkonvertew il-konċessjoni enfitewtika temporanja f'kirja, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju;

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Farrugia ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini u dan stante li l-intimati Farrugia li kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni enfitewtika temporanja magħmula qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u fil-fatt l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju;

Illi minħabba l-impossibilta' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

Illi għalhekk, ġie ppreżentat ir-rikors numru 8/2016LSO quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet "Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et" nhar il-15 ta' Jannar 2016;

Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2018 fil-kawża fl-ismijiet premessi, kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala Dok. "A", ġie deċiż li d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti ġew leżi u illi b'hekk l-intimati Farrugia ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjoni tal-Art. 12 tal-Kap. 158 sabiex jibqgħu joqgħodu fil-fond in kwistjoni;

Illi din l-imsemmija sentenza tat-30 ta' Jannar 2018 ġiet appellata mill-Avukat Ġenerali, u permezz ta' sentenza tal-14 ta' Diċembru 2018 (Dok. "B"), il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza appellata u pprovdiet li l-intimati Farrugia ma jistgħux ikomplu jgawdu l-kirja taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċaħdet l-appell inċidentali fejn ir-rikorrenti talbu ż-żieda fil-kumpens għad-danni pekunjarji li huma sofrew;

Illi barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat illi l-intimati Farrugia ma jistgħux ikomplu jgawdu l-kirja taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement ai termini tal-Art. 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni għandhom jipprevalu u l-liġi l-oħra għandha sa fejn tkun inkonsistenti tkun bla effett;

Illi madankollu, a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit a bażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12B tal-Kap. 158, kemm-il darba inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-istess Kap. 158, għandhom japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Kap. 158 jew ta' xi liġi oħra;

Illi sabiex ikun applikabbli l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jinħtieġ li l-kerrej ikun għadu qed jokkupa d-dar in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu fl-10 ta' April 2018;

Illi legalment wieħed qatt ma jista' jkun qiegħed f'dar bħala residenza ordinarja tiegħu jekk dan m'għandux titolu validu fil-liġi fuq l-istess dar, ġjaladarba fis-sentenzi suriferiti ġie deċiż illi l-inkwilini intimati Farrugia ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 biex jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. B'hekk huma qed jokkupaw l-imsemmija fondi b'titolu prekarju għall-aħħar li huwa biss ta' natura fiżika u li m'għandu ebda bażi legali;

Illi konsegwentement l-okkupazzjoni tal-intimati Farrugia hija waħda illegali u abbużiva tenut kont tas-sentenzi suriferiti mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali, liema sentenzi għandhom jipprevalu fuq l-Art. 12B tal-Kap. 158 u dan a tenur tal-Art. 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 3(2) tal-Kap. 319;

Illi konsegwentement id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ma japplikawx għall-intimati stante illi l-Qorti Kostituzzjonali, bis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru 2018 hawn fuq riferita, ddeċidiet li l-intimati Farrugia ma jistgħux

ikomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta oltre l-fatt illi s-sentenza in prim'istanza ngħatat fit-30 ta' Jannar 2018, u ċjoe qabel l-10 t'April 2018, u minkejja li din ġiet appellata, id-dikjarazzjoni illi l-intimati Farrugia ma jistgħux jkomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta baqgħet mhux mittiefsa mill-Qorti Kostituzzjonali iżda ġiet biss sospiża sakemm ġie deċiż l-appell. Di piu, l-istess Qorti Kostituzzjonali kkonfermat illi din it-tali leżjoni kien ilha tipperdura għal numru twil ta' snin bħala effett dirett tal-liġi li ddaħħlet permezz tal-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant l-illegalita' tal-okkupazzjoni tal-intimati Farrugia hija żgur anteċedenti għall-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u għad-data tal-10 ta' April 2018;

Illi b'hekk ġjaladarba l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fuq riferita kkonfermat illi l-intimati Farrugia ma jistgħux ikomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ġjaladarba l-Att XXVII tal-2018 ma japplikax fiċ-ċirkostanzi odjerni, jirriżulta illi l-intimati Farrugia ma baqalhom ebda titolu validu fil-liġi fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk għandu jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom mill-fond de quo;

Illi madankollu, sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia, l-esponenti kienu kostretti sabiex jibdew proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera stante li s-sentenzi sopraċitati ma jipprovdux għall-iżgumbrament u għalhekk l-esponenti intavolaw rikors fl-ismijiet "Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et" (Rik. Nru. 36/2019SG) fejn l-atturi talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex:

1. *Jikkundanna lill-intimati konjuġi Farrugia jiżgombraw mill-fond "Marserg", Triq San Tumas, Fgura fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Subordinament u f'każ li l-Bord ma jiżgrumbrax lill-intimati Farrugia, għandu jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Art. 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 bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2018;*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera għandha tiġi awmentata skont il-liġi u jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti skont il-liġi.*

Illi in vista tal-fatt li minkejja li l-atturi għandhom żewġ sentenzi favurihom fis-sens li kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u anke l-Qorti Kostituzzjonali ddeċidew li l-intimati Farrugia ma jistgħux ikomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi xorta waħda jinsabu fis-sitwazzjoni li ma jistgħux jirriprendu l-fond de quo minħabba l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018;

Illi f'dan il-kwadru, il-Bord li Jirregola l-Kera issa hu tenut li jikkonvalida l-leżjoni tal-jeddijiet fondamentali li qed isofru l-esponenti u minflok jgħaddi sabiex jordna l-attwali żgumbrament tal-intimati konjuġi Farrugia, jordna "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" u dan prevja li jagħmel test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Farrugia. Dan kollu jsir minkejja li l-kirja li qed javvallaw l-intimati mhijiex imnissla minn bażi konvenzjonali ossia kuntrattwali iżda hi msejjsa ope legis fuq dispożizzjoni tal-liġi dikjarata antikostituzzjonali;

Illi dan jieħu bixra aktar qarsa meta wieħed iqis li sabiex l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali waslu għas-sentenzi tagħhom, huma straħu fuq relazzjoni peritali tal-Perit Alan Saliba li ħadem valur lokatizju a bażi ta' tlieta fil-mija (3%) tal-valur tal-post kif jirriżulta mir-relazzjonii peritali. Di più, fil-każ odjern l-istat kif dak in-nhar rappreżentat mill-Avukat Ġenerali inkarika perit ex parte li rrediġa relazzjoni fejn qal li: "il-kera f'każijiet simili fejn l-għamara hija tal-inkwilin u l-istess inkwilin kellu jbiddel minn flusu il-kamra tal-banju u diversi dekorazzjonijiet interni oħra normalment tittieħed għal mhux iżjed minn 2.75% tal-valur tal-post...";

Illi jsegwi dunque li anke jekk l-esponenti jqisu li l-Att XXVII tal-2018 jdaħħal bilanċ, kwalsiasi deċiżjoni li tittieħed se tkompli tilledi l-jeddijiet tal-esponenti stante li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa marbut bil-massimu ta' 2%. Altru milli l-intervent tal-istat serva biex jindirizza ksur ripetutament dikjarat mill-Qrati tagħna u mill-QEDB;

Illi rinfaċċjati b'din is-sitwazzjoni, l-atturi ntavolaw rikors nhar it-8 ta' April 2019 a tenur tal-Art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 4(3) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-Bord li Jirregola l-Kera jibgħat l-atti quddiem din l-Onorabbli Qorti sabiex jiġi determinat jekk id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 imorru kontra l-provvedimenti tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

Illi permezz ta' digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-7 ta' Novembru 2019, hawn anness u mmarkat bħala Dok. "Ċ", filwaqt li saret riferenza għall-insenjament magħmula mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza "Malta Industrial Parks vs Anni 90 Ltd" deċiża nhar l-14 ta' Diċembru 2018, ġie deċiż kif ġej:

> *Dan il-Bord jaqbel ma' dawn l-insenjamenti fuq riferiti u għalhekk l-istess Bord ma jistax jagħmel referenza lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali stante li dan il-Bord ma jistax jiġi kkunsidrat bala qorti superjuri jew qorti inferjuri.*
>
> *Għaldaqstant, dan il-Bord qed jiċħad it-talba tar-rikorrenti hekk kif magħmula fir-rikors tat-8 ta' April 2019.*

Illi għaldaqstant, l-atturi għal darb'oħra jinsabu rinfaċċjati b'nuqqas ta' rimedju mill-Qrati tagħna u dan għaliex minħabba l-ġurisprudenza nostrana, il-Bord li Jirregola l-Kera mhux f'qagħda li jieħu konjizzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u jirreferiha lil din l-Onorabbli Qorti, u dan minkejja li diġa ġie ritenut li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond de quo;

Illi tali sitwazzjoni qiegħda twassal sabiex pendenti l-eżitu tal-proċeduri suriferiti fil-Bord li Jirregola l-Kera, il-jeddijiet tal-atturi xorta waħda qegħdin jiġu leżi u dan għaliex għadhom qegħdin jiġu pprivati mill-pussess tal-fond de quo. F'dan is-sens, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet dan li ġej f'sentenza mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2019 fl-ismijiet "Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et":

> *Wieħed jista' jkollu riżervi għall-artikolu 12B minħabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti tagħha kostituzzjonali jew saħansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Liġi li l-qorti tasal biex tgħid li ġabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jieħu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju,1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex biżżejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta. Liġi li ser isservi biex toħloq iktar frustrazzjoni lil sidien bħall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta u għalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun **'bla effett'**, qed isib ma' wiċċu hurdle ieħor li tpoġġielu mil-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilin. **Pero' dik hi materja***

> ***li din il-qorti m'għandhiex il-kompetenza li tiddeċiedi dwarha, kif lanqas ma tista' ex officio tordna riferenza kostituzzjonali.***

Illi jsegwi li l-fatt illi l-atturi qiegħdin ikollhom jirrikorru għal azzjoni oħra għal darb'oħra hija wkoll leżjoni minnha nfisha. F'dan is-sens, tajjeb issir riferenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("QEDB") fl-ismijiet "Portanier vs Malta"[1] *deċiża nhar is-27 ta' Awwissu 2019 fejn intqal dan li ġej, kemm għall-Att XXVII tal-2018 u anke għall-attitudni tal-Qrati tagħna f'każijiet simili:*

> *50. The Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional Court, whose role is to bring a violation to an end and to redress the upheld violation, abdicates the responsibility assigned to it by the Constitution of Malta and refers applicants to yet another remedy despite it having the power and authority to grant such redress (see Edward and Cynthia Zammit Maempel v. Malta, no. 3356/15, § 83,15 January 2019, in the context of another compensatory remedy).*
>
> *51. Nevertheless, the Court appreciates that after years of ineffectual judgments delivered by the Maltese Constitutional Court which upheld violations but did not offer adequate redress, the Constitutional Court has finally taken an approach which could potentially redress applicants in situations such as those of the present case. However, the Court still has doubts as to this approach. Unfortunately, the parties' limited submissions have shed little light on the situation pertaining to eviction proceedings in general in such cases. No other cases of eviction proceedings in similar circumstances have been brought to the Court's attention by the parties. In consequence, the Court is unable to establish whether such proceedings are generally, inter alia, too lengthy or too expensive.* ***In this connection the Court reiterates that the speed of remedial action is also relevant to the effectiveness of a remedy and that successive procedures further burden applicants with supplementary legal costs and expenses*** *(see, mutatis mutandis, Edward and Cynthia Zammit Maempel, cited above, § 85).*
>
> *52. In the absence of comparative cases the Court is also unable to establish its prospects of success. Admittedly, it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic? Why does an applicant have to undertake*

[1] App. Nru. 55747/16

> *another set of proceedings with connected expenses, and continue to suffer the violation for a number of months or years, if its result is automatic? In what way is the applicant redressed for the months or years during which the eviction proceedings are pursued and during which the owners continue to suffer the upheld violation? It has not been argued, nor does it appear likely from the proceedings in the present case, that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention – which in any event would have more appropriately been dealt with in the constitutional redress proceedings, to which the tenants are usually also parties.*
>
> *53. The Court cannot but note that while an eventual eviction would surely cause some distress to the tenant, who is also the holder of certain rights under the Convention, it would be for the Government to relocate such a tenant if necessary. **It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for Convention violations, thereby protecting the victim (in this case the owners) from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent** (see, mutatis mutandis, Apap Bologna, cited above, § 87).*

Illi f'dan il-kuntest huwa rilevanti dak li ngħad fis-sentenza riċentissima fl-ismijiet "Paul Azzopardi et vs Joseph Elich et" deċiża fis-27 ta' Frar 2020 mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fir-rigward tal-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018:

> *Ferm il-premess, tajjeb jingħad ukoll illi l-introduzzjoni tal-Art. 12B tal-Kap 158 kienet ntiża sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat. Għalhekk, waqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar reċenti, dawn l-emendi m'għandhomx iġibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet preċedenti għad-dħul fis-seħħ tad-disposizzjoni appena ċitata.*

Illi inoltre huwa ċar, kif ġie ritenut mill-QEDB, li l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 huwa sempliċiment pass ieħor min-naħa tal-leġislatur sabiex jabdika mir-responsabbiltajiet tiegħu sabiex jagħti rimedju effettiv li nies bħall-atturi li ilhom isofru mil-leżjoni tad-drittijiet tagħhom għal diversi snin;

Illi għalkemm l-Att XXVII tal-2018 joffri rimedju ordinarju għal sitwazzjonijiet simili bħal dawk tal-esponenti, xorta waħda ma jistax jitqies li tali rimedju huwa wieħed alternattiv effettiv għaliex tali rimedju ma jurix li jista' jagħti rimedju

sħiħ għar-rikorrenti, speċjalment in vista tal-fatt li l-esponenti diġa għandhom sentenza mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fir-rigward tal-istess mertu. F'dan is-sens tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet "John Grech et vs Onor. Prim Ministru et", fejn il-Qorti Kostituzzjonali waslet għas-segwenti konklużjonijiet fir-rigward ta' fejn għandha tieħu konjizzjoni ta' kawżi fejn m'hemmx rimedju ordinarju:

> *Fis-suċċint jista' jingħad li llum huwa assodat fil-ġurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha jeħtieġ li l-liġi ordinarja* ***tagħti rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ*** *għal-lanjanza tar-rikorrent.*

Illi huwa ċar li dan id-dilungar tal-proċess – anke mill-fatt li ma saritx riferenza kostituzzjonali da parti tal-Bord li Jirregola l-Kera – "mhuwiex joffri rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ" għal-lanjanza tal-atturi. F'dan is-sens huwa ċar illi hemm ukoll ksur tal-Art. 6 § 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali stante li tali miżuri qiegħdin iwasslu sabiex il-proċeduri biex l-atturi jirriprendu l-fond de quo jitwalu inutilment, u apparti minn hekk, l-atturi ġew rinfaċċjati b'sitwazzjoni fejn il-lanjanza tagħhom ma ġietx indirizzata. F'dan is-sens, il-QEDB fis-sentenza tagħha "Immobiliare Saffi vs Italy" deċiża nhar it-28 ta' Lulju 1999 qalet dan li ġej fir-rigward tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni meta jiġi studjat in konnessjoni mal-Art. 6 § 1:

> *74. In conclusion, while it may be accepted that Contracting States may, in exceptional circumstances and, as in this instance, by availing themselves of their margin of appreciation to control the use of property,* ***intervene in proceedings for the enforcement of a judicial decision, the consequence of such intervention should not be that execution is prevented, invalidated or unduly delayed*** *or, still less, that the substance of the decision is undermined. In the present case, as the Court explained in paragraphs 54-56 above in connection with the complaint under Article 1 of Protocol No. 1, the impugned legislation rendered nugatory the Livorno magistrate's ruling in his order of 21 November 1983. Further, from the moment the prefect became the authority responsible for determining when the order for possession would be enforced,* ***and in the light of the fact that there could be no effective judicial review of his decisions, the applicant company was deprived of its right under Article 6 § 1 of the Convention to have its dispute (contestation) with its tenant decided by a court****. That situation is incompatible with the principle of the rule of law. Consequently, there has been a violation of Article 6 § 1 of the Convention.*

Illi għaldaqstant, in vista tas-suespost, id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12B tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta' stante li għalkemm ġie ntrodott l-Art. 12B tal-Kap. 158, l-esponenti xorta waħda m'għandhomx garanzija ċerta li l-fond de quo jista' jerġa jippervjeni favurihom, u inoltre, ir-rimedju li qiegħed jiġi offrut lir-rikorrenti mhux wieħed prattiku u effettiv. Għalhekk l-unika triq li għandhom l-esponenti hija li jirrikorru mill-ġdid quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12B tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u senjatament tal-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi bħala nulli u bla effett;*

2. *Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 u/jew tal-Art. 12B tal-Kap. 158 u/jew l-inabilita tal-Bord li Jirregola l-Kera li jirreferi kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali lill-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għal smiegħ xieraq, u dan bi ksur tal-Art. 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artikolu sitta paragrafu wieħed 6§1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi kif ukoll id-digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-7 ta' Novembru 2019 fejn ċaħad it-talba għar-riferenza kostituzzjonali mitluba mill-esponenti bħala nulli u bla effett;*

3. *Konsegwentement tiddikjara li l-intimati Farrugia m'għandhomx il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura bis-saħħa tal-Art. 12B tal-Kap 158;*

4. *Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni u anke kumpens għal danni morali liema vjolazzjoni ilha tipperdura snin sħaħ u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm il-pussess tal-fond de quo jintradd lir-rikorrenti;*

5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;*

6. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-23 ta' Ġunju 2020**[2] li permezz tagħha eċċepixxa:
"Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu miksura l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "Marserg" Triq San Tumas, Fgura;

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jagħtu prova li qabel ma nbdew dawn il-proċeduri huma għamlu d-dikjarazzjoni causa mortis, kif irid u jitlob l-**artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

2. *Illi l-esponent jeċċepixxi wkoll l-intempestivita' tal-azzjoni u dan peress illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss utilizzaw ir-rimedju mogħti lilhom mill-liġi senjatament permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 biex jaraw fejn dan ser iwassalhom. F'dan ir-rigward l-esponent jagħmel referenza għas-sentenza "**Victoria Amato Gauci v. Avukat Generali et"** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn il-Qorti qalet hekk:*

   "tosserva illi biex il-liġi tal-kera ma tkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid mhux bilfors trid tkun għal kollox nieqsa minn konsiderazzjonijiet ta' natura soċjali.

[2] Fol 72 et seq

15. U lanqas ma nistgħu nimxu fuq il-premessa illi Polidano ma humiex sejrin jissodisfaw bil-means test – aktar u aktar jekk qegħdin idaħħlu kera kummerċjali minn proprjetà oħra – u nikkonkludu illi sejrin igawdu mill-protezzjoni għal ħames snin oħra wara li jintemmu l-proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, meta għadna ma nafux jissodisfawhx jew le.

16. Bl-istess mod, għadu ma huwiex magħruf kemm, bl-applikazzjoni tal-kriterji li ssemmi l-liġi, sejjer ikun il-kera jekk Polidano jibqgħu jżommu l-post taħt il-liġi l-ġdida, u ma nistgħux a priori ngħidu illi dan il-kera ma huwiex sejjer jissodisfa l-proporzjonalità.

17. Relevanti wkoll illi taħt il-liġi kif issa emendata d-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u għalhekk ma għadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel – li ċertament kienet sproporzjonatament oneruża fuq is-sid – li l-kirja setgħet tibqa' tiġġedded bla limitu taż żmien.

18. Il-qorti għalhekk sejra tilqa' l-aggravju fis-sens biss li tgħid illi meta nfetħet il-kawża, u sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158, l-atturi tassew ma kinux ingħataw rimedju tajjeb u biżżejjed, 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."

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponent jeċepixxi illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

4. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f' sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

8. *Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

9. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ħoloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-fatt illi ir-rikorrenti għandhom il-possibilita' illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrent jitlob illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq. L-esponent jissottometti wkoll illi jekk sidien il-kera, f'dan il-kaz ir-rikorrenti, jiddeċiedu illi jiftħu procedimenti ghal dan il-ghan (quddiem il-Bord tal-Kera), il-Bord huwa obbligat illi jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej*

biex jigi stabbilit jekk il-kerrej jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja.

10. *Illi fir-rigward tal-ammont massimu ta' kera illi r-rikorrenti jistgħu jirċievu bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[3] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"*[4] *Dan l-istess insenjament insibuh ukoll fis-sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Aquilina vs Malta***[5] ***deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020****;*

11. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenit hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

12. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti illi m'għandhomx rimedju effettiv bi ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-esponent isostni illi r-rikorrenti għandhom rimedju. F'dan ir-rigward l-esponent jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Generali et***[6] *deċiża minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Ottubru 2019 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera

[3] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[4] Enfasi tal-esponent
[5] Application no. 40246/18
[6] Rikors numru 9/2019.

biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara ***Robert Galea vs John Ganado****, App Inf 05/02/2019)* ***Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019).”***

14.*Illi ricentament wkoll l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019 kellha l-okazzjoni illi taghmel konsiderazzjonijiet ampji dwar l-emendi li saru fl-2018 fis-sentenza fl-ismijiet "****Azzopardi Josephine Pen Et Vs L-Onorevoli Prim Ministru Et****" :*

"Izda llum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali nbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, ***jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust****.* ***Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu s-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.***

Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fil-kaz odjern hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni."

15.*L-esponent jeċepixxi wkoll illi fi kwalunkwe każ anke jekk biss il-possibilita' li tistiwixxi kawża kostituzzjonali jikkostitwixxu rimedju prattiku u effettiv.*

16.*Illi fir-rigward tas-sentenza* **Portanier vs Malta** *l-esponent isostni illi l-Qorti Kostituzzjonali diġa' kellha l-opportunita' illi tippronunzja ruħha wara li ngħatat dik is-sentenza u xorta' waħda qieset illi hi ma kienitx*

il-Qorti illi kellha tordna l-iżgumbrament (ara f'dan is-sens ***Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et***[7] *u* ***Josephine Azzopardi vs Prim Ministru et***[8] *deċiżi fid-29 ta' Novembru 2019);*

17. *Illi fir-rigward tas-sentenza Immobiliare Saffi vs Italy, l-esponent isostni illi l-fatti speci ta' dak il-każ huma għal kollox differenti minn dawk tal-każ odjenr u għaldaqstant ma jistax isir paragun magħhom;*

18. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*
19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat **ir-risposta tal-intimati Alfred u Josephine konjuġi Farrugia tat-23 ta' Ġunju 2020**[9] li permezz tagħha ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"Jeċċepixxu bil-Qima,

1. *Illi fl-ewwel lok, u speċjalment fir-rigward tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem li seta sar qabel l-10 ta' Lulju 2018 meta ġie ppromulgat l-Att XXVII tal-2018, u t-talba għall-kumpens relattiv, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż a karigu tagħhom u dan għaliex din il-kawża odjerna tikkonċerna l-istess res, l-istess personam, l-istess mertu u l-istess causa petendi bħal dawk fil-kawża fl-istess ismijiet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2018 (Rikors numru 8/2016) u bħal dawk fil-kawża fl-istess ismijiet quddiem il-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Diċembru 2018 (Rikors*

[7] 45/2017 MCH
[8] 6/2015 MCH
[9] Fol 78 et seq

Kostituzzjonali numru 8/16), liema sentenza illum għaddiet f'ġudikat u għaldaqstant din il-kawża, jew għallinqas dik il-parti minnha li tikkonċerna dak li ġara qabel l-10 ta' Lulju 2018, hija **res judicata.**

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jeċċepixxu bil-qima wkoll illi din l-azzjoni għandha tiġi miċħuda a bażi ta'* ***lis alibi pendens*** *u dan għaliex din il-kwistjoni odjerna qiegħda preżentement tiġi trattata ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera*[10] *u dana wara talba tar-rikorrenti stess (Rikors numru 36/2019). Illi mhux biss hemm riskju li jingħataw sentenzi kontradittorji, iżda wkoll, qabel ma dan l-Onorabbli Bord japplika il-means test skond il-liġi u jiddeċiedi u jiffissa il-kera dovuta skond il-liġi jew jordna kwalunkwe rimedju ieħor li jħoss li hu xieraq, ma din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddetermina i) jekk hemmx ksur jew le tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ii) jekk hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, kemm hu gravi u l-kumpens relattiv.*

3. *F'dan is-sens, is-sentenza fl-ismijiet* ***Victoria Amato Gauci pro et noe et. vs Avukat Ġenerali et,*** *28 ta' Frar 2020, l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali għalmet illi:*

> *"U lanqas ma nistgħu nimxu fuq il-premessa illi Polidano ma humiex sejrin jissodisfaw bil-means test – aktar u aktar jekk qegħdin idaħħlu kera kummerċjali minn proprjetà oħra – u nikkonkludu illi sejrin igawdu mill-protezzjoni għal ħames snin oħra wara li jintemmu l-proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, meta għadna ma nafux jissodisfawhx jew le*
>
> Bl-istess mod, *għadu ma huwiex magħruf kemm, bl-applikazzjoni tal-kriterji li ssemmi l-liġi, sejjer ikun il-kera jekk Polidano jibqgħu jżommu l-post taħt il-liġi l-ġdida, u ma nistgħux a priori ngħidu illi dan il-kera ma huwiex sejjer jissodisfa l-proporzjonalità."*

[10] Ir-rikorrenti, wara li fetħu l-kawża quddiem il-Bord, talbu s-soprasessjoni tal-istess kawża sakemm tinqata' din odjerna. Sal-mument tal-kitba ta' din ir-risposta, il-Bord għadu ma ddeċidiex dwar din it-talba.

4. *Illi għaldaqstant, l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tkompli tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża u t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bħala* ***intempestivi*** *bl-ispejjeż a karigu tagħhom.*

5. *Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jistiednu bil-Qima lil din l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha ukoll skont it-tieni proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319 u dana għaliex* ***jeżistu meżżi xierqa ta' rimedju*** *għall-ksur allegat mir-rikorrenti li huma disponibbli favurihom skond il-liġi u cioe' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-eżistenza ta' dan ir-rimedju mhux biss jammettuha ir-rikorrenti stess fir-rikors tagħhom*[11] *, iżda kkonfermawha meta huma fetħu proċeduri quddiem dan il-Bord (ara Rik nru 36/2019) fejn talbu jew l-iżgumbrament jew alternattivament l-applikazzjoni tal-Arikolu 12B tal-Kap 158. Dawn ir-rimedji mitluba mir-rikorrent huma sewwa sew fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ma hemm xejn xi jwaqqaf lil dan il-Bord milli jagħti lir-rikorrenti ir-rimedju mitlub minnhom.*

6. *Illi dwar dan, l-esponenti jeċċepixxu bir-rispett li fis-sentenza ferm riċenti fl-ismijiet* ***Maria Fatima Vassallo et vs Avukat tal-Istat et****, tal-17 ta' Ġunju 2020, din l-Onorabbli Qori diversament preseduta għalmet "Illi recentement daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu introduċa proċedura ġdida li permezz tagħha s-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-inkwilin huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali" (emfażi miżjuda).*

[11] Paġna 7 paragrafu 3.

7. *Fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet* ***Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et*** *(appellata), din il-Qorti diversament presjeduta, għalmet ukoll is-segwenti osservazzjonijiet dwar l-Artikolu 12B tal-Kap 158: "Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' "jus superveniens" favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi ta' bilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju ta' bilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi". (emfażi miżjuda).*

Il-qorti għalhekk sejra tilqa' l-aggravju fis-sens biss li tgħid illi meta nfetħet il-kawża, u sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158, l-atturi tassew ma kinux ingħataw rimedju tajjeb u biżżejjed, 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.

8. *Għaldaqstant, peress illi r-rikorrenti għandhom rimedju perfettament prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ għad-dispożizzjoni tagħhom, l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi din l-Onorabbli Qorti għanda tiddeklina milli tkompli tisma' din il-kawża.*

9. *Fit-tielet lok, meta wieħed iqabbel it-talbiet magħmula quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma dawk f'din il-kawża odjerna jidher biċ-ċar illi l-esponenti l-ewwel talbu rimedju li hu effettivament l-applikazzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 u issa donnu reġa bdielhom u minflok iridu jimpunjaw*

dan l-istess artikolu invokat minnhom stess u dana bil-ksur tal-prinċipju ewlieni ta' electa una via, non datur recurses ad alteram.

Illi minħabba dan ukoll, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż a karigu tagħhom.

10. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi t-talbiet attriċi la huma ġustifikati fid-dritt u lanqas fil-fatt u dana kif ser jintwera fil-kors tal-kawża.*

11. *Illi fl-ewwel lok, ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet, **Paul Azzopardi et vs Joseph Elich** at tas-27 ta' Frar 2020, (ċitata mir-rikorrenti stess) liema kawża għandha fattispeċie kważi identiċi għal dawk odjerni, din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta għalmet illi:*

> *"Ghalkemm jistghu jinqalghu sitwazzjonijiet fejn skont xi disposizzjonijiet tal-Kap 158 il-konverzjoni ope legis tkun tammonta ghal forma ohra ta` tehid obbligatorju, mhuwiex dan il-kaz tal-lum ghaliex <u>ir-rikorrenti dejjem baqghu sidien tal-proprjeta` taghhom u effett tal-bidliet legislattivi l-propjeta` baqghet taghhom</u>. <u>Li gara kien biss kontroll fit-tgawdija u tal-uzu taghha.</u> Taht skrutinju huwa propju kif kien ezercitat dan il-kontroll. <u>Tishaq fuq dan anke ghaliex il-kaz tal-lum ma kienx wiehed ta` konverzjoni ta` enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa izda ta` bdil fit-titolu minn enfitewsi temporanja ghal kera</u>."*

12. *Illi fit-tieni lok, mhijiex korretta it-teżi tar-rikorrenti li l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma japplikax fil-kaz odjern. L-artikolu 12B(11) jiddisponi bl-iktar mod ċar illi:*

"Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet <u>kollha</u> fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A <u>tkun skadiet</u>

<u>minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità</u> bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u <u>l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018.</u> 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." (emfażi miżjuda)

13.*Illi fl-10 ta' April 2018, l-intimati kienu għadhom jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għalkhemm kien hemm sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2018 li kienet tiddisponi, (fost affarijiet oħra) illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Art 12 tal-Kap 158, sal-10 ta' April 2018 din is-sentenza kienet għadha ma saritx ġudikat minħabba li din giet appellata kemm mir-rikorrenti u kif ukoll mill-intimati u dana permezz ta Rikors Kostituzjonali numru 8/16. Kien biss fl-14 ta' Diċembru 2018 illi din saret res judicata.*

14.*Illi dato sed non concesso li s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2018 kienet laħqet saret ġudikat sal-10 ta' April 2018, minn qari akkurat tat-test ta' din il-liġi jirriżulta ċar illi anke f'dan il-każ, din il-liġi xorta tkun applikabbli u inkwilin li fl-10 ta' April 2018 kien qiegħed jokkupa fond bħala r-residenza ordinarja minkejja li t-titolu li kellu abbażi tal-Art 12 tal-Kap 158 ġie reż null u ineffikaċi wara sentenza definittiva tal-Qorti, xorta jaqa taħt din il-liġi. Wara kollox, din kienet l-intenzjoni tal-leġiżatur. Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs Avukat Ġenerali*** *et tal-5 ta' Ġunju 2020, din il-Qorti diversament ppreseduta għallmet illi:*

> *"Illi jibda billi jingħad li bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu l-legislatur <u>ried li jipprotegi lill-inkwilin meta jkollu kirja li skadiet, bl-Ingliz 'has lapsed', b'effett ta' sentenza tal-Qorti</u> u liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, s-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April, 2018."*

15. *Illi anke fis-sentenza ċitata mir-rikorrenti stess fl-ismijiet* ***Paul Azzopardi et vs Joseph Elich*** *et tas-27 ta' Frar 2020, din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta għalmet illi:*

> *"Ferm il-premess, tajjeb jinghad ukoll illi l-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 kienet ntiza sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, waqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta` bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti, dawn l-emendi m`ghandhomx igibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet precedenti ghad-dhul fis-sehh tad-disposizzjoni appena citata."*

16. *Illi għaldaqstant jirriżulta bl-iktar mod pależ illi l-fattispeċje ta' dan il-każ jinkwadraw bl-iktar mod preċiż fid-*dispost tal-Artikolu 12B tal- Kap 158, *u għaldaqstant, dan ir-rimedju ordinarju japplika, huwa aċċessibbli, joffri soluzzjoni effikaċi u effettiva sabiex tiġi risolta din il-kwistjoni u għandu jiġi applikat.*

17. Fit-tielet lok *l-esponenti jeċċepixxu bil-*qima illi mhux minnu li l-Artikolu 12B jilledi id-drittijiet fundamentali tal-Bniedem. *Huwa paċifiku, anke minn ġurisprudenza tal-ogħla forum ġuridiku f'pajjiżna u anke mill-ġurisprudenza tal-*Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, illi l-Istat *għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess ġenerali,* basta li jirrispetta proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont *li għaliħ huwa* ntitolat sid il-kera*. Illi wara sensiela twila ta' sentenzi ta'* Qrati kemm lokali u kemm internazzjonali fejn instab li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jirrispettax din il-*proporzjonalita' u minħabba f'hekk jilledi* d-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, *il-leġislatur ippromulga l-*Att XXVII tal-2018 *illi permezz tiegħu introduċa* l-Artikolu 12<u>B</u> tal-Kap 158.

18. *Illi l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-att, ġiet spjegata ferm tajjeb fis-*sentenza *fl-ismijiet* ***Henry Deguara Caruana Gatto vs Avukat Ġenerali et*** *ġja ċitata, fejn intqal:*

> *"Din il-Qorti b'referenza għal dawn l-emendi taqbel mas-sottomissjonijiet tal-Avukat Generali li dawn l-emendi gew appuntu ntrodotti sabiex jipprovdu rimedju għall-element antikostituzzjonali li l-Qrati kienu qed jiddikjaraw a favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi imsemmija lura mis-sena 1979 'il quddiem fil-waqt li wkoll jilqghu ghal sitwazzjoni fejn inkwilini kienu qed isibu ruhom zgumbrati mir-residenza taghhom permezz ta' decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux tal-Bord tal-Kera." (emfażi miżjuda)*

19.*Illi f'din is-sentenza, din l-Onorabbli Qorti diversament ppresjeduta tkompli tgħallem illi:*

> *"Illi jibda billi jingħad li bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu l-legislatur ried li jipprotegi lill-inkwiln meta jkollu kirja li skadiet, bl-Ingliz 'has lapsed', b'effett ta' sentenza tal-Qorti u liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, s-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April, 2018. Fil-kaz li jkun hemm dawk ic-cirkostanzi l-inkwilin ma jistax jigi żgumbrat minn sid il-fond jekk qabel ma jressaqx procedura b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u di piu' sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. In aggunta, l-Bord li Jirregola l-Kera fl-istadju inizjali tal-proceduri ghandu jaghmel it-test tal-mezzi tal-kerrej.*
>
> *Din il-Qorti b'referenza ghal dawn l-emendi taqbel mas-sottomissjonijiet tal-Avukat Generali li dawn l-emendi gew appuntu ntrodotti sabiex jipprovdu rimedju ghall-element anti-kostituzzjonali li l-Qrati kienu qed jiddikjaraw a favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi imsemmija lura mis-sena 1979 il' quddiem filwaqt li wkoll jilqghu ghal sitwazzjoni fejn inkwilini kienu qed isibu ruhom zgumbrati mir-residenza taghhom permezz*

ta' decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux tal-Bord tal-Kera. Fil-kaz odjern ir-rikorrent jilmenta li l-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tant li ma ghandhiex tibqa' tgawdi minn kirja protetta skont il-ligi u thallas kera mizera. Appuntu dak huwa li jipprovdi ghalih l-artikolu 12 B (11) tal-Kap. 158 u huwa wkoll ghal din ir-raguni li din il-Qorti aktar il' fuq f'din id-decizjoni qieset li ghal dik li hija talba ghal zgumbrament tal-inkwilina hija m'ghandhiex il-gurisdizzjoni fuq l-istess u din ittalba ghandha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola tal-Kera."

Il-Qorti kompliet:

"Għall-kuntrarju tal-ligijiet gia trattati f'din id-decizjoni taht l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu ntrodott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-ligi ma tigix meqjusa li tivjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali jissussistu. Fil-fatt il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mal-eċċezzjonijiet ulterjuri 72 tal-Avukat Generali li din il-ligi kif introdotta legalment b'mod retorattiv ghandha: (i) ghan legittimu ghax tohroq mil-ligi, (ii) hija fl-interess generali ghax huwa mahsuba biex tipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom filwaqt li tiehu aktar kont tad-drittijiet tal-proprjetarji; (iii) li finalment wara trapass ta' bosta snin qed tikkrea l-bilanc ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali u dan billi qed tiprovdi ghal revizjoni tal-kera pagabbli b'persentagg ragjonevoli mahdum fuq il-valur tal-proprjeta'. Dan meta l-Qorti rat ukoll li l-Perit nominat Mario Axisa uza persentagg ta' rendiment ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta' sabiex jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu (ara fol. 511) filwaqt li l-ligi ntrodotta tuza persentagg ta' 2% ghall-kalkolu tal-kirja kif ghandha tigi riveduta. Persentagg ta' 2% li allura l-Qorti tqis li huma vicin hafna r-realta' u ghalhekk jissodisfa l-element tal-proporzjonalita'. Il-Qorti taqbel ukoll li d-decizjonijiet precedenti tal-Qrati ma setghux u ma kienux intizi li jzommu lill-istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall-izbilanc u n-

nuqqas ta' proporzjonalita` misjuba f'dawk l-istess sentenzi anzi huwa proprju dak li kellu jsir mill-legislatur fil-mument li bdew jinghataw dawn id-decizjonijiet. Illi min-naha l-ohra b'referenza ghall-eccezzjonijiet mressqa millintimata dwar l-allegat 'hardship' u 'degrading and inhuman treatment' konsegwenza tal-ordni ta' zgumbrament kieku dan kellu jigi ordnat, stante li din il-Qorti qieset li din hija materja li ghandha tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq eccezzjoni taghha stess thalli dan kollu sabiex jigi kunsidrat mill-istess Bord tenut kont ukoll issa tal-emenda ntrodotta fil-ligi kif hawn diskussa. Din il-Qorti ghalhekk ma tqisx li r-raba' talba tar-rikorrent hija gjustifikata stante li ma tqisx li l-introduzzjoni anki b'effett retroattiv tas-subartikolu 12 B (11) tal-Att XXVII tas-sena 2018 jikser id-drittijiet tar-rikorrent taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Illi l-eċċipjenti jaqblu bis-sħiħ ma' dan ir-raġunament.

20. *Illi dwar dan ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Victoria Amato Gauci pro et noe et. vs Avukat Ġenerali et,*** *28 ta' Frar 2020, ġja ċitata, l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali għalmet illi:*

"Il-qorti ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tal-atturi. Bla ma tikkummenta fuq l-aħħar osservazzjoni – jekk il-konvenuti Polidano għandhom proprjetà 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 taħghom – tosserva illi biex il-liġi tal-kera ma tkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid mhux bilfors trid tkun għal kollox nieqsa minn konsiderazzjonijiet ta' natura soċjali."

U li

"Relevanti wkoll illi taħt il-liġi kif issa emendata d-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u għalhekk ma għadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel – li ċertament kienet sproporzjonatament

oneruża fuq is-sid – li l-kirja setgħet tibqa' tiġġedded bla limitu taż-żmien."

21. *Għaldaqstant, l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jilledix id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż a karigu tagħhom.*

22. *Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi jekk din l-Onorabbli Qorti xorta ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tinjora il-fatt illi sakemm il-Bord jordna u jitwettaq il-'means test' u jordna ir-rimedju tiegħu skond il-liġi, id-distakk bejn il-kera perċepibbli skond il-liġi l-ġdida u dik perċepibbli skond is-suq fil-ġejjieni, u cioe' l-gravita' tal-leżjoni u l-kumpens relattiv ma jistax jiġi imkejjel. L-esponenti jeċċepixxu bil-qima wkoll illi kwalunkwe projezzjoni tal-kera perċepibbli skond is-suq fil-futur għandha ssir b'mod illi jieħu wkoll kont tal-volatilita' tas-suq u avariji fil-kera perċepibbli li tista tiġi kkaġunata minn, per eżempju, pandemiji, gwerer, riċessjoni ekonomika eċċetra.*

23. *Illi l-esponenti jeċċepixxu bil-qima wkoll illi kwalunkwe rimedju u kumpens għandu jieħu konsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikorrenti diġa ingħataw kumpens għal kwalunkwe ksur li sofrew fil-passat, u dana permezz tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2018, liema sentenza ġiet ikkonfermata permezz tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Diċembru 2018.*

24. *Illi fil-ħames lok, l-esponenti jeċċepixxu bil-qima illi l-anqas ma hi korretta l-asserzjoni tar-rikorrenti illi l-inabilita' tal-Bord li Jirregola l-Kera li jirreferi kwistjoni ta' indoli Kostituzzjonali lill-Qorti Kostituzzjonali jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għal smiegħ xieraq bi ksur tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem.*

25. *Dan għaliex il-kompetenza rationae materae tal-Bord hija ċara u limitata biss għall-kwistjonijiet relatati ma' kera. Iżda ma hemm xejn xi jwaqqaf*

lil kull min għandu kawża ta' indoli kostituzzjonali milli jagħmel kawża, fi kwalunkwe żmien jogħġbu, taħt l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u / jew l-Artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif wara kollox qed jagħmlu r-rikorrenti b'din il-proċedura.

26. *Illi iżda minn naħa l-oħra, li parti tiftaħ kawża quddiem Bord u tagħmel sensiela ta' talbiet u titlob l-applikazzjoni ta' liġi partikolari, imbagħad fil-mori tal-kawża jerġa jibdielha u sabiex iddawwar il-via li diġa qabdet, titlob riferenza Kostituzzjonali proprju biex timpunja il-bażi legali tat-talbiet tagħha stess, u meta din tiġi ġustament miċħuda, titlob soprasessjoni tal-proċeduri mibdija minnha nnifisha sakemm tiftaħ kawża kostituzzjonali biex timpunja l-istess liġi invokata minnha stess, hekk kif qed jagħmlu issa r-rikorrenti, dan mhux biss ksur ċar tal-prinċipju electa una via non datur recursus ad alteram u mhux biss huwa abbuż mill-iktar lampanti tad-dritt tas-smiegħ xieraq iżda huwa wkoll tentattiv minn naħa tar-rikorrenti biex jadixxu r-rimedji Kostituzzjonali qabel ma jipprosegwu bir-rimedju ordinarju b'mod illi jaqleb ta' taħt fuq l-ordinament ġuridiku tagħna.*

27. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat illi fil-mori tal-kawża l-intimati rtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom marbuta mar-res judicata

Rat l-atti tal-proċeduri kostituzzjonali Rik Nru 8/2016 fl-ismijiet *Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et* deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018 allegati mal-atti tal-kawża odjerna[12];

[12] Seduta tal-10 ta' Lulju 2020 a fol 88

Ħadet konjizzjoni tal-atti tal-proċeduri Rik 36/19 fl-ismijiet *Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et* pendenti għas-sentenza fis-16 ta' Diċembru 2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[13];

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti jippremettu li l-proċeduri kostituzzjonali Rik Nru 8/2016 fl-ismijiet *Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et* deċiżi minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Jannar 2018 kif konfermati mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 kkonċedewlhom dritt kweżit. Huma jsostnu li dan id-dritt ġie mittiefes bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, senjatament l-artikolu 12B, li ġie fis-seħħ fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri msemmija (liema Att illum huwa rimpjazzat bl-Att XXIV tal-2021). Fil-fehma tar-rikorrenti dan jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Jargumentaw ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 u/jew tal- artikolu 12B tal-Kap 158 u/jew l-inabilita' tal-Bord li Jirregola l-Kera li jirreferi kwistjoni ta' natura kostituzzjonali lill-Qorti ta' kompetenza kostituzzjonali huwa wkoll leżiv tad-dritt tagħhom għal smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Għal dawn l-allegati ksur tad-drittijiet fundamentali huma qegħdin jitolbu r-rimedji opportuni.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, għar-raġunijiet indikati minnhom fir-risposti rispettivi tagħhom, ċaħdu li r-rikorrenti kienu qegħdin isofru ksur ta' drittijiet fundamentali u rrespinġew il-pretensjonijiet tagħhom bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

[13] Seduta tal-10 ta' Lulju 2020 a fol 88

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrenti huma sidien fi kwoti ndaqs bejniethom tal-fond "Marserg" Triq San Tumas, Fgura, liema fond huwa provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom;

2. Wara l-mewt ta' missierhom, omm ir-rikorrenti f'isimha u bħala tutriċi ta' uliedha minuri u ċioe' r-rikorrenti odjerni, ikkonċediet fit-**8 ta' Lulju 1968** il-fond in kwistjoni b'titolu ta' subċens temporanju għal 17 il-sena mid-data tal-kuntratt lil ċertu Charles Degiorgio;

3. Fil-**15 ta' Frar 1974** l-istess Charles Degiorgio kien ċeda s-subutile dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-perjodu oriġinali konċess lilu lill-intimat odjern Alfred Farrugia sat-tmiem tiegħu fis-**7 ta' Lulju 1985**;

4. L-intimat Alfred Farrugia flimkien ma' martu l-intimata Josephine Farrugia baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni wara l-iskadeza tat-terminu fl-1985 bis-saħħa tal-emendi li għaddew fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 fejn huma għadhom jirrisjedu hemm sal-lum;

5. Fil-**15 ta' Jannar 2016** ir-rikorrenti odjerni Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino ntavolaw il-proċeduri Rik 8/2016 fl-ismijiet *Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et* quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Din il-kawża kienet bejn l-istess partijiet tal-kawża odjerna u kienet tirrelata l-istess fond mertu tal-kawża odjerna. It-talbiet imressqa minn Falzon u Baldacchino kienu sabiex il-Qorti –

   "Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u senjatament tal-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap 319, u dan prevja, occorrendo, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoni tal-liġi nulla u bla effett;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimati konjuġi Farrugia m'għandhomx il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;

3. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mit-8 ta' Lulju 1985 sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jingħataw il-pussess tal-fond de quo;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-ohra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi."

6. B'sentenza datata **30 ta' Jannar 2018**[14] din il-Qorti diversament preseduta ddeċidiet il-kawża hekk –

"Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeċiedi, billi fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Ġenerali u mill-intimati konjugi Farrugia għajr li tilqa' l-ħames eċċezzjoni tagħhom limitatament billi m'għandhomx jiġu addebitati bil-ħlas tal-kumpens likwidat, tiddisponi mit-talbiet skont dan li ġej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u senjatament tal-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoni tal-liġi bla effett;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimati Alfred u Josephine konjuġi Farrugia m'għandhomx il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond "Marserg" fi

[14] Fol 11 et seq

Triq San Tumas fil-Fgura b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment rez bla effett;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000);

4. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali biex iħallas lir-rikorrenti il-kumpens hekk likwidat flimkien mal-imgħax bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) b'effett millum sad-data tal-pagament effettiv;

5. Tiddisponi mill-ħames talba billi tiddikjara li l-konvenuti Alfred u Josephine konjuġi Farrugia ma jistgħux jinqdew bl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikomplu joqgħodu fil-fond mertu tal-kawża. Il-qorti tordna wkoll lir-reġistratur sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-iSpeaker tal-Kamra tar-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili L-ispejjez jiġu sopportati mill-Avukat Ġenerali.";

7. Mis-sentenza msemmija ġew intavolati żewġ appelli u ċioe' wieħed prinċipali li sar mill-Avukat Ġenerali u appell inċidentali magħmul mill-intimati konjuġi Farrugia;

8. Fil-frattemp **u fil-mori** ta' dan l-appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 **fl-1 t'Awwissu 2018** li ntroduċa l-artikolu 12 B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malata b'rabta ma' okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza in kwistjoni;

9. B'sentenza datata **14 ta' Diċembru 2018**[15], il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet l-appelli fil-proċeduri Rik 8/16 u kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti fl-intier tagħha;

10. Sussegwentement, fit-**18 ta' Frar 2019** Falzon u Baldacchino ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex –

[15] Fol 45 et seq

- Jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini konjuġi Farrugia mill-fond mertu tal-kawża odjerna;
- Subordinament u f'każ li l-Bord ma jordax tali żgumbrament, għandu jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini a bażi tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi Maħruġa taħt l-Art.1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u regolamenti oħra li jissostitwixxuhom minn żmien għal żmien;
- Jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera għandha tiżdied skont il-liġi u jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti skont il-liġi;

11. Fis-**6 ta' Ġunju 2019** ir-rikorrenti odjerni ntavolaw proċeduri quddiem il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("QEDB") fl-ismijiet *Baldacchino and Falzon v Malta* (Applikazzjoni numru 30806/19) [16] permezz ta' liema huma lmentaw li.

- Kienu għadhom vittmi ta' ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni li kienu sabu l-Qrati Maltin fil-konfront tagħhom stante li l-kumpens mogħti lilhom kien wieħed baxx u ma kien hemm ebda ordni biex jiġu żgumbrati l-inkwilini Farrugia;

- Il-proċeduri kostituzzjonali li saru f'Malta fil-każ Rik 8/2016 ma kinux rimedju effettiv għall-għanijiet tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Dan aktar u aktar fid-dawl tal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 fil-liġi Maltija;

- L-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 impedixxa l-eżekuzzjoni tas-sentenza favur tagħhom, b'riżultat ta' liema huma jqisu li ġie vjolat l-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni.

12. Fis-**7 ta' Novembru 2019**[17] il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad talba tar-rikorrenti biex issir referenza kostituzzjonali ai termini tal-artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4 (3) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta bil-

---

1. [16] Fol 121 et seq. Dan il-ġudizzju ngħata permezz ta' sentenza deċiża fl-14 ta' Ottubru, 2014 esebita mill-intimati konjugi Farrugia bħala dok AJF2[16]–

[17] Fol 64 et seq

għan li jiġi determinat jekk id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 imorru kontra l-provvedimenti tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni;

13. Fit-**3 ta' Marzu 2020** r-rikorrenti ntavolaw ill-kawża odjerna;

14. Fid-**29 ta' Settembru 2020**[18] il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad talba tar-rikorrenti sabiex jissoprassjedi s-smiegħ tal-proċeduri quddiemu sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri odjerni;

15. Fil-każ *Baldacchino and Falzon v Malta* b'sentenza datata **14 t'Ottubru 2021** il-QEDB ddeċidiet li –

- Fir-rigward tal-ilment marbut mal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, għalkemm il-Qrati Kostituzzjonali f'Malta fil-kawża Rik 8/2016 kienu kkonkludew li r-rikorrenti kienu sofrew piż sproporzjonat fit-tgawdija tad-drittijiet proprjetarji tagħhom, ir-rimedji akkordat ta' €15,000 bħala rimedju pekunarju u non-pekunarju għal vjolazzjoni li kienet ilha tipperdura mill-1985 ma kienx wieħed suffiċjenti. Għalhekk il-QEDB sabet li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt dan l-artikolu. Madankollu, l-istess QEDB qieset li m'għandhiex tindirizza l-ilment dwar l-Att XXVII tal-2018 li jinsab pendenti quddiem din il-Qorti kif preseduta, anke għaliex fi kwalunkwe każ dan ma kellux impatt fuq is-sitwazzjoni sofferta mir-rikorrenti qabel ma ġie ntrodott fl-2018;

- Fir-rigward tal-ilment marbut mal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni l-QEDB qalet li għalkemm fit-teorija r-rimedju kostituzzjonali huwa meqjus bħala wieħed effettiv, dan ma seħħx fil-każ in eżami u għalhekk instab ksur ta' dan l-artikolu;

- Fir-rigward tal-ilment marbut mal-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni il-QEDB sabet li l-ilment kien wieħed inammissibbli minħabba li ma kinux ġew eżawriti r-rimedji ordinarji fil-Qrati ta' Malta.

B'rabta mal-ksur ta' drittijiet fundamentali misjuba l-QEDB akkordat lir-rikorrenti s-somma ta' €28,000 bħala danni pekunarji u €8,000 bħala danni non-

[18] Fol 99 et seq

pekunarji għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' li kienu ilhom isofru sa mill-1985.

16. Fil-kawża odjerna xehdu –

- Ir-rikorrent Sergio Falzon li fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tal-fond in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wasslu lilu u lil oħtu sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna;

- L-inkwilin intimat Alfred Farrugia xehed fost oħrajn li huwa kien ilu jokkupa l-fond circa mill-1973. Ta dettalji wkoll dwar il-ħlas tal-kera pagabbli lir-rikorrenti.

A. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

17 . Fl-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Farrugia ġie solevat **il-ġudikat** almenu n kwantu dan jolqot dik il-parti li għaddiet in ġudikat bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali imsemmija.

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġiet sollevata l-intempestivita' tal-azzjoni stante li fil-fehma ta' dan l-intimat ir-rikorrenti għadhom ma utilizzawx ir-rimedju mogħti lilhom mill-liġi senjatament permezz ta' l-artikolu 12B tal-Kap 158. **Fil-ħames eċċezzjoni tal-intimati Farrugia** huma jistiednu lill-Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita' s-setgħat kostituzzjonali tagħha stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji konsistenti f'azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema rimedju r-rikorrenti diġa qegħdin jutilizzaw fil-proċeduri surreferiti Rik 36/19 pendenti quddiem il-Bord imsemmi.

Ukoll, **fit-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni l-intimati Farrugia** jargumentaw li l-azzjoni għandha tiġi miċħuda a bażi ta' *lis alibi pendens* stante li l-vertenza odjerna qegħda preżentament tiġi trattata wkoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fuq talba tar-rikorrenti stess. Il-konjuġi Farrugia jeċċepixxu għalhekk li din il-Qorti għandha tiddeklina milli tkompli tieħu konjizzjoni tal-kawża odjerna u t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bħala ntempestivi.

L-aħħar eċċezzjoni ta' l-intimati Farrugia hija fis-sens lir-rikorrenti qed jkun konfligenti fit-talbiet tiegħu in kwantu jinvoka a favur tiegħu l-artikolu 12B tal-Kap 158 quddiem il-Bord pero fil-kawza odjerna jinvoka n-nullita' ta' l-istess.

i. Res judikata

L-intimati Farrugia jressqu l-eċċezzjoni li almenu in parte t-talbiet tar-rikorrenti għaddew in gudikaw u dan in kwantu għal dik il-parti fejn is-sentenza deffinittiva tal-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet dwar dak li ġara qabel l-10 ta' Lul;ju, 2018.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tar-*res judicata* biex din tissusisti hemm ħtiega ta' tlett elementi ċioe' *: eadem res, eadem causa petendi u eadem perrsonam*. L-istess għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*.

Għalhekk fil-kaz tal-ġudikat ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michelle Paula Spiteri vs Direttur tar-Registru Pubbliku**[19]
"Res Judicata

Illi l-konvenut eccepixxa li l-kwistjoni odjerna hija llum kolpita bil-gudikat. Illi huwa ben stabilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe` dawk definiti bhala l-"eadem causa petendi, eadem personam u eadem res" u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali.

*Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' res judicata kif sancit fl-***artikolu 730 tal-Kap.12** *l-eccezzjoni tar-res judicata ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas*-sentenza fuq il-meritu.
Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza[20].

Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et**[21] intqal li:-

---

[19] Ċitaz 6/2012 5 ta' Lulju, 2013.
[20] **Paolo Azzopardi vs Paolo Abela noe** A.K. deciza fl-10 ta' Dicembru 1954; **Salvina Pullicino et vs Carmel Busuttil** P.A. RCP deciza fis- 26 ta' Gunju 2008.
[21] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu, 2003

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa importanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principjji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti………..."

"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet ***'Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et',*** *Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.*

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed,hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal- "exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis"

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, s-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is- sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal ezistenza ta' sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jintaghmlu u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-parti li kellha interess li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-motivi tal causa petendi fit-tieni provediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et*** *gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u*

ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat[22]. *Dan ifisser li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta si tratta minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza*[23]. *Infatti huwa maghruf li "nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."* [24]

Segwiti dawn il-pronunzjamenti l-Qorti tara li din l-eċċċezzjoni m'għandiex mis-sewwa, għax fil-fatt il-pronunzjament ta' l-ewwel Qorti kif ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali kien jiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-kap 158 kien lesiv in kwantu immur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, ukoll lil konjugi Farrugia ma setgħu jinqdew bl-artikolu 12 tal-kap 158 biex jkomplu jirrisjedu fil-fond *de quo qua* kerrejja.

It-talbiet in eżami minn naħa l-oħra jittrataw l-artikolu 12B, mhux trattat fl-ewwel deċiżjonijiet[25] u fejn jitratta l-artikolu 12 u 12B flimkien fit-tieni talba dawn qed jiġi invokati in kwantu l-operat tagħhom huwa leżiv ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Tqies għalhekk li m'hemm dik l-identita' ġuridika fil-konfront tal-ħaga mitluba bejn iż-żewġ istanżi biex tiġi sostnuta din l-eċċezzjoni.

Għalhekk għalkemm hemm indentita' tal-persuna fiż-żewġ vertenzi u s-sugget tal-kawza jitratta dejjem l-istess fond, pero il-*causa petendi* hija għal kollox differenti.

Konsegwentement din l-eċċezzjoni ma tafx mis-sewwa.

ii. Lis alibi pendens

[22] 3 Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu
[23] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu
[24] Vol XXIX.i.1155
[25] Lanqas mill-Qorti Ewropeja per parentesi.

L-artikolu 792 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Meta titressaq kawża quddiem qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem qorti kompetenti oħra, il-kawża mressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil dik il-qorti l-oħra."

L-artikolu 794 tal-istess Att jistipula li -

"(1) L-eċċezzjoni lis alibi pendens jew ta' konnessjoni ta' kawża ma' oħra tista' tingħata f'kull żmien sas-sentenza.

(2) Il-qorti għandha tiddeċidi l-eċċezzjoni; u, meta l-eċċezzjoni ma tiġix milqugħa, il-qorti tista' fl-istess ħin tiddeċidi l-meritu tal-kawża."

Kif jirriżulta ċar mid-diċitura tad-dispożizzjonijiet appena ċitati, tali eċċezzjoni neċessarjament tirrikjedi l-eżistenza ta' żewġ kawżi għaddejjin kontemporanjament, li jinsabu t-tnejn pendenti quddiem il-qrati u li jkollhom ukoll l-istess suggett, l-istess oġġett tal-vertenza u bejn l-istess partijiet. L-istitut tal-*lis alibi pendens* infatti huwa ntiż sabiex jiġu evitati sentenzi konfliġġenti fuq l-istess oġġett u kawża bejn l-istess partijiet, ukoll għal ekonomija tal-ġudizzju u biċ-ċans ukoll ta' sentenzi varji li jkunu irrikonċiljabbli jekk mhux adirittura kontrastanti.

Jiġi sottolineat madankollu li - jekk jinstab li l-proċeduri li jkunu ġew istitwiti l-aħħar ikunu fuq l-istess oġġett li dwaru jkun hemm diġa' proċeduri oħrajn pendenti - l-effett tal-artikolu 792 huwa li l-Qorti li quddiemha tkun tressqet l-aħħar kawża tibgħatha lill-Qorti l-oħra sabiex tiġi minnha trattata u deċiza.

Fil-każ fl-ismijiet **Paolo Gatt et vs Fayton Falzon et deċiż fil-15 ta' Ottubru 2015**[26] il-Qorti qalet hekk:

"L-iskop tal-eċċezzjoni tal-lis alibi pendens hu li jimpedixxi li fuq l-istess kontroversja bejn l-istess partijiet jiġu mogħtija minn żewg qrati differenti żewġ sentenzi, li jista' wkoll, ikunu inkonciljabbli. ***(Vol 34 p 358).*** *Skont il-*

[26] Rik 918/2014

*ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, l-eċċezzjoni tal-lis alibi pendens hija fondata fuq l-istess tlett elementi ta' res iudicata: eadem res, eadem causa petendi u eadem personam. (**Crocefissa Sammut et. v Joseph Spiteri et.** - App. Ċiv. 10 ta' Ottubru 2003; **Dingli Co Int.l Ltd noe. V Rainbow Productions Ltd** – PA(RCP) 12 ta' Ottubru 1999).”*

Fil-każ **Joseph Chetcuti et vs Jason Caruana et deċiż fl-20 ta' Mejju 2019** kompla jingħad hekk in materja -

“Fir-rigward ġie imfisser li:

La litis pendentia si verifica quando due azioni identiche sono proposte davanti a giudici diversi. È necessario quindi che lo stesso diritto sia fatto valere in giudizio, tra le stesse parti, inanzi a due giudici diversi (identità di soggetti, petitum, causa petendi). Quando vengono proposte contemporaneamente due azioni identiche, il legislatore impone di eliminare uno dei due processi sulla stessa controversia, per evitare uno spreco di attività processuale e sopratutto il pericolo di un contrasto di giudicati.

Fil-kawża ***Anatoli Reznikov et. vs. Nikolai A. Kotivov pro et noe*** *deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta' Marzu 1994 gie kkunsidrat illi:*

The plea is somewhat parallel with the plea of exceptio rei judicatœ. Just as a suit cannot be decided upon more than once, so also there cannot be at the same time more than one judicial relation between the same persons on the same merit, because this would imply a plurality of decisions on the same issue. The effect of the plea of litis pendentia in the words of section 792 of the Code of Organization and Civil Procedure is that the court before which the second action is brought may order the suit to be remitted to the first court. In fact, doctrine and case law in the matter are to the effect that it is in fact mandatory for the court to declare its own incompetence ex officio if such plea is founded, in spite of the use of the word ‘may’ in the said section quoted herein.

The essential condition for this plea is the identity of the two actions which results from the identity of all the elements thereof, i.e. the parties, the subject matter and the case of the demand.

Huwa risaput, anka mill-insenjament hawn kwotat, illi l-Qorti tista' hija stess tissolleva ex officio l-eċċezzjoni tal-lis alibi pendens meta jinġieb a konjizzjoni tagħha li hemm proċedura oħra pendenti quddiem Qorti oħra li tkun f'posizzjoni aħjar minn dik il-Qorti sabiex tisma' l-kawża. L-eċċezzjoni tal-litis pendentia hija ta' ordni pubblika u hija għalhekk li din l-eċċezzjoni tista' tiġi sollevata ex officio.

Sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-lis alibi pendens iridu jissussistu tliet rekwiziti: (i) iż-żewg kawżi jridu jkunu bejn l-istess partijiet u dawn ikunu qegħdin jaġixxu fl-istess kwalità (eadem personae); (ii) iż-żewġ kawżi jrid ikollhom l-istess suġġett (eadem res); (iii) it-talbiet fiż-żewġ kawżi irid ikollhom l-istess causa (idem ius u eadem causa pretendi) u dawn iridu jirriżultaw ictu oculi."

Ad differenza ta' l-eċċezzjoni tal-ġudikat hawn si tratta ta' żewġ kawzi attivi pendenti quddiem qrati differenti[27] għalkemm l-elementi tal-*litis pendentia* huma identiċi għal dak tal-ġudikat. It-tieni eċċezzjoni ta' l-intimati Farrugia hi fis-sens lil kwistjoni mressqa in eżami quddiem din il-Qorti qegħda tiġi trattata ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Din l-eċċezzjoni hija għal kollox żbaljata. Anke għal fatt waħdu lil kompetenza tal-Bord hija ferm u ferm diversa u distinta minn dawn ta' din il-Qorti. Fil-fatt għalkemm din il-Qorti per eżempju tista' tagħti rimedju pekunjarju, li mhux ekwirabbli għal danni ċivili, mhux fil-kompetenza tagħha li tistabilixxi l-kera ġusta. Anke jekk hemm identiċita' ta' ċertu talbiet, bħal dak ta' żgumbrament, huwa risapput u miżmum illi l-Qorti Kostituzzjonali ma jagħtux solitament tali rimedju. Dan apparti għal fatt lil l-Avukat ta' l-Istat ma jiffigura mkien quddiem il-Bord.

Konsegwentment din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

iii.Rimedju ordinarju u intempestivita'

Fir-rigward tad-disponibilita' ta' rimedji ordinarji, l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi li –

[27] Għalkemm mhux eskluss li jinżertaw quddiem l-istess qrati a kawza ta' l-assenjament tal-kawzi minn lat amministrattiv.

"(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-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija 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 ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[28] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

[28] Rik Nru 68/11

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[29] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[30]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun

[29] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[30] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[31]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[32]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[33]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[34]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

[31] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[32] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[33] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[34] Rik 40/10

Tqies illi dak li qed jiġi mitlub lilha f'din il-vertenza jmur oltre dak pendenti f'il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera. Il-Bord huwa adit b'talbiet biex jiġi ordnat l-iżgumbrament ta' l-intimati Farrugia, subordinament jekk ma tintalaqx din it-talba li jsir it-test tal-mezzi ta' l-inkwilini kif stabbilit bil-liġi u li tiġi ffissata il-kera ġusta jekk l-inkwilini jissodisfaw l-istess test.

F'dawn il-proċeduri kontrarju għal dak appena premess ir-rikorrenti qegħdin *inter alia* fil-fatt jitolbu l-inaplikabbilta' ta' l-artikolu 12B għal kaz tagħhom in kwantu dan għar-ragunijiet minnhom premessi jiksrilhom id-dritt patrimonjali tagħhom ġia stabbilit u akkwistat bis-sentenza Kostituzzjonali mmsemmija.

Huwa ċar li għalkemm it-talbiet jinħassu kontraditorji lil bażi ġudirika tal-azzjoni hija għal kollox differenti. Anke jekk għandhom ragun l-intimati li fil-verita' ir-rimedji quddiem il-Bord għadhom ma ġewx eżawriti, u għalhekk hemm element ta' ntempestivita', pero il-kuntest tal-lanjanza in eżami hija jekk l-istess artikolu minnhom invokat biex isir it-test tal-mezzi, hux leziv għad-drittijiet patrimonjali li huma akkwistaw permess tal-ġudikat fl-istess ismijiet.

Konsegwentement imħaddna t-tagħlim ġurisprudenzjali msemmi tqies li din l-eċċezzjoniji tar-rimedji ordinarji għandha tiġi miċħuda. Fir-rigward ta' l-intempestivita' l-Qorti se terga tirrevedi l-istess meta tqies il-mertu.

18. Referenza kostituzjonali mill-Bord li Jirregola l-Kera

Eċċezzjonijiet oħra[35] mressqa jirrigwardaw it-tieni talba tar-rikorrenti u ċioe li l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ukoll l-inabilita' tal-Bord li jagħmel riferenza kostituzzjonali huma leżivi tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni n kwantu jiksru d-dritt ta' smiegħ xieraq.

Il-Qorti bla tlaqliq tqies li din it-talba hija għal kollox fiergħa u legalment insostenibbli

Fir-rigward ta' l-ilmenti rigwardanti il-kompetenza tal-Bord li jirregola il-Kera tqies lil-massimu li jista' jagħmel il-Bord imsemmi fil-kaz odjern huwa li japplika

[35] 24 u 25 ta' l-intimati Farrugia.

l-artikolu 12B tal-Kap 158 għall-fattispeċje tal-każ. Madankollu, dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti fil-kawża odjerna jmur oltre minn hekk stante li huma qegħdin jisħqu proprju fuq l-anti-kostituzzjonalita'/konvenzjonalita' tal-artikolu 12B nnifsu fil-konfront tagħhom, allegazzjoni li tista' tiġi esplorata **biss minn din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha.** Ir-rikorrenti qegħdin ukoll jattakkaw dik li jsejħu l-inabilita' tal-Bord innifsu li jagħmel referenza kostituzzjonali; kwistjoni li għal darb' oħra tista' tiġi ventilata u evalwata **biss** minn '*qorti'*. Tara li fil-fatt dan l-ilment hu xprunat minn digriet miqrum ta' l-istess Bord li ċaħad it-talba magħmula mir-rikorrenti odjerni biex isir referenza kostituzzjonali mill-istess Bord. Il-Bord fid-digriet imsemmi ċaħad l-istess talba fuq il-pretest li tali fakolta ta' referenza hija bil-liġi mogħtija biss lil *'qorti'* kif igħid sew l-artikolu 46(3) tal-kostituzzjoni nostrali.

F'digriet ieħor aktar riċenti u ta' l-istess natura mogħti mill-istess Bord fl-ismijiet **Emmanuel u Dorothy miżżewgin Bezzina vs Madleine Bezzina**[36] itqal hekk:-

"Illi f'dan il-kaz l-intimata fl-eccezzjonijiet taghha qeda tissolleva kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali u talbet (fol 50) li dan il-Bord jagħmel riferenza kostituzzjonali sabiex jiġi determinat u deċiż jekk hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319) u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll dwar il-ħarsien tal-possedimenti fosthom illi l-Istat naqas milli jipproteġi l-legal security of tenure li kienet tippossjedi l-esponenti u l-ħarsien tal-Artikolu 34(3) tac-Charter of Fundamental Rights of the the European Union.

…

Il-Bord sejjer jindirizza l-ewwel u qabel kollox dan il-punt. Hawnhekk, il-Bord hu tal-fehema li l-parametri ta' lanjanza kostituzzjonali huma dettati mill-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:-

'Jekk f'xi proċeduri f'xi Qorti li ma tkunx il-Prim ' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-dispozizzjonijiet tal imsemmija Artikoli 33 sa 45 (magħdudin) dik il-Qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kemm–il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċiment frivola jew vessatorja; u dik il-Qorti għandha tagħti d-

[36] 28/10/2022 904/2021NB

deċiżjoni skont dan is-subartikolu (4) ta' dan l-Artikolu, il-Qorti li quddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont dik id-deċizjoni'.

Ir-rikorrenti fin-nota tagħhom jikkontendu li l-Bord ma jistax jirreferi kwistjonijiet kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili stante li l-Bord ma jitqiesx bħala 'Qorti'.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Kummissarju ta' l-Artijiet vs Ignatius Licari nomine (9/2001/1)*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2004 fejn ġie deċiż li l-Bord ta' Arbitraġġ Dwar Artijiet ma jaqax fid-definizzjoni ta' "qorti" ai fini tal-Artikoli 46(3) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:-*

'...din il-Qorti tafferma li il-qrati li l-leġislatur qed jirreferi għalihom fis-subartikolu (3) ta' l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni (moqri fid-dawl kemm ta' l-Artikolu 47(1) kif ukoll tad-disposizzjonijiet l-oħra tal-Kostituzzjoni), kif ukoll fis-subartikolu (3) ta'l-Artikolu 4 tal-Kap. 319 li ġie meħud testwalment mill-Kostituzzjoni, huma, fil-kamp ċivili, il-Qorti Ċivili, il-Qorti ta' l-Appell u l-Qorti Kostituzzjonali kwantu Qrati Superjuri, u l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) kwantu Qrati Inferjuri; u fil-kamp penali il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) għal dak li huma l-Qrati Inferjuri, u l-Qorti Kriminali u l-Qorti ta' l-Appell Kriminali għal dak li huma Qrati Superjuri. Il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet la jista' jiġi kkunsidrat bħala Qorti Superjuri u anqas bħala Qorti Inferjuri f'dan is-sens; u għalhekk l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) tal-Kap. 319 ma japplikawx għalih.'

Bl-istess mod dan l-insenjament japplika għal każ odjern stante li kemm il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet huma t-tnejn Bordijiet. Għalhekk, ladarba l-Bord Li Jirregola l-Kera ma jitqiesx bhala "qorti" għall-għanijiet l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, m'għandhux is-setgħa li jghati r-riferenza kostituzzjonali mitluba.

Għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jiċħad it-talba tal-intimata li ssir riferenza kostituzzjonali u jichad l-eccezzjoni marbuta mal-istess."

Din il-Qorti tħaddan għal kollox dan l-insenjament. Tqies ukoll lir-rikorrenti odjerni anke jekk rinfaċċati bil-limitazzjoni tal-Bord kif esposta ma kienux privi milli jirrikorru għal qrati ndipendenti u mparzjali biex jressqu il-lanjanza

kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom kif fil-fatt għamlu. Il-fatt waħdu lil Bord mhux mogħni bil-fakolta tar-referenza ma jilledi ebda dritt fundamentali tal persuna għal smiegħ xieraq. L-importanti hu li fl-istrutturi ġuridiċi tal-pajjiż dan l-aċċess kostituzzjonali/konvenzjonali qieghed hemm, hu garantit, kurrenti, attwali u effikaċi. Dan jafuh l-istess rikorrenti għax kieku ma ressqux il-kawza odjerna. Fil-fatt huma ma soffrew ebda preġudizzju bid-digriet tajjeb tal-Bord tant li dejjem baqgħalhom rikors għal Qrati kompetenti fir-rigward.

Konsegwentement l-eċċezzjonijiet li jirrigwardaw din il-lanjanza huma tajba u qed jiġu kollha milqugħa.

19. Selecta una via non datum recursum ad alteram

Tressqet ukoll l-eċċezzjoni ta' azzjonijiet konflingenti meħuda mir-rikorrenti, l-aħħar waħda ta' l-intimati Farrugia, kristalizzata bil-massima "*selecta una via non datum recursus ad alteram*".

Huwa ċar mis-sekwenza indikata *supra* li fil-fatt is-sentenza li tagħti dak id-dritt kweżit ta' beni patrimonajli lir-rikorrenti għaddiet in ġudikat meta l-Qorti Kostituzzjonali ppronunżjat ruħha fuq il-vertenza bejn il-partijiet. Nel frat temp, il-legislatur kien leħaq għadda emendi b'reazzjoni tiegħu għal varji deċiżjonijiet tal-Qrati nostrali fuq nuqqas ta' proporzjonalita' sofferta mis-sidien tal-fond mikri. Fuq saħħa tad-deċiżjoni Kostituzzjonali lir-rikorrenti ottjenew huwa ressqu rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jipruvaw primarjament jottjenu lura l-pussess battal tal-fond *de quo agitur*, alternattivament li tiġi aġġustata u riveduta l-kera li kellhom jirċievu s-sidien.

Kontrarjament għal dan ir-rikors in eżami ġie mressaq bl-għan lil kerrejja ma jkunx jistgħu jipprevalu ruħhom mill-emendi 12B. B'reazzjoni għal dawn il-proċeduri tressqet l-eċċezzjoni ta' *selecta una via non datum recursus ad alteram*. Hu sew miżmum fil-ġurisprudenza nostrali illi la attur u lanqas konvenut ma jistgħux jipproponu vertenzi jew linji difenżjonali kontradixxenti, donnu biex b'xi mod jolqtu il-lik. Dan mhu xejn ħlief abbuż ta' sistema ġudizzjarja. Il-qorti tagħraf illi fil-fatt r-rikorrenti donnhom qed jikkontradixxu lilhom infushom meta f'nifs wieħed jipproponu l-azzjoni odjerna kontra l-operat u l-validita' ta'l-

artikolu 12B u l-effett tiegħu kif jista jolqot l-inkwilinat u minn naħa l-oħra jutilizaw l-istess artikolu biex quddiem il-Bord li jiregola il-Kera jiprovaw jottjenu l-iżgumbrament ta' l-inkwilini jew jogħlu l-kera dovuta. Hija tal-ħsieb lir-rikorrenti qed jagħsar mhux ftit is-sistema ġudizzjarja u taghraf ukoll li l-azzjoni tiegħu, f'kompetenzi differenti, għandha togħma kontraditorja. Pero tqies ukoll illi n kwantu hawn si tratta ta' lanjanza ta' indolu kostituzzjonali u ta' natura konvenzjonali lil-Qorti lil m'għandhiex twarrabha b'mod leger. Fuq kollox xejn fl-ordinament ġuridiku tagħna ma jipriva jew jżomm lir-rikorrenti milli jressaq dawn iż-żewġ azzjonijiet kontestwalment għaliex *fin in fondo* l-iskop tagħhom huwa indiriżżat lejn konklussjonijiet differenti. Għalkemm fiż-żewġ instanżi hemm it-tfittxija ta' jedd patrimonjali wieħed minn dritt kweżit u ieħor ta ripussess ta' propjeta' jew l-kera ġusta, pero huma azzjonijiet naxxenti minn fundament ġuridiku divers .

Konsegwentement tiċħad l-aħħar eċċezzjoni ta' l-intimati.

20. L-aħħar eċċezzjoni preliminari in eżami hi l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn jingħad li r-rikorrenti għandhom jagħtu prova li qabel ma nbdew dawn il-proċeduri huma għamlu dikjarazzjoni *causa mortis* ai termini tal-artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta;

Il-Qorti tinnota li a fol 111 et seq ir-rikorrenti ppreżentaw kopji tad-denunzji ta' ommhom u ta' missierhom u għalhekk din l-eċċezzjoni ġiet ormai sorvolata**.**

Konsegwentement il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

B. <u>MERTU</u>

21. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap 158 jiksru d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond mertu tal-kawża kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Il-bażi ta’ din il-lanjanza hija li minkejja li din il-Qorti diversament preseduta fil-proċeduri fl-ismijiet premessi Rik Nru 8/16 kienet iddeċidiet li l-intimati Farrugia ma jistgħux ikomplu jgawdu l-kirja taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158, u minkejja li l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din id-deċiżjoni fil-frattemp, (u żżid din il-Qorti bejn dawn iż-żewġ deċiżjonijiet), kien ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018 b’dan li l-effett kien li l-istess rikorrenti xorta spiċċaw li ma jistgħux jirriprendu l-fond minħabba l-introduzzjoni ta’ l-artikolu 12B ta’ dan l-Att.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

“(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrifjuta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà,

jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

22 .Fl-ewwel lok **fir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** huwa jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li fil-fehma tiegħu dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà u li ma huwhiex il-każ odjern.

Din l-eċċezzjoni ma tirriżultax ġustifikata.

Kif ingħad fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017 -**

"Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta'", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li l-leġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta."

Għalhekk dan l-artikolu huwa applikabbli għall-fattispeċje tal-każ tal-lum u sejjer jiġi kkunsidrat flimkien mal-artikoli l-oħra.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sejra tiġi miċħuda.

Sorvolata din l-eċċezzjoni, l-Qorti sejra tipproċedi billi tqis l-ilment tar-rikorrenti fil-mertu tiegħu.

23. L-artikolu 12B tal-Kap 158 jgħid hekk –

"(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi 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."

Dan l-artikolu mbagħad fih sub-artikoli oħra li fost oħrajn jistabilixxu –

- r-regoli ta' proċedura applikabbli għall-azzjoni;

- x'jiġri meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ċioe' fejn il-Bord, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat;

- l-mod kif għandhom jiġu kalkolati ż-żidiet fil-kera u kull kemm, meta l-kerrej jirnexxielu juri li jkun jimmerita li jibqa' jgawdi l-kirja;

- dawk iċ-ċirkustanzi li fihom sid ta' fond mikri jista' jitlob ix-xoljiment tal-kirja u b'liema mod dan jista' jsir.

Imbagħad is-**subartikolu 11 tal-artikolu 12B tal-Att** XXVII tal-2018 jipprovdi li –

"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 ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Huwa n partikolari dan l-aħħar sub-inċiż li fil-vertenza odjerna joqros l-iżjed lir-rikorrenti fil-konfront tad-dritt kweżit minnhom allegatament akkwistat.

24. Għal l-iskop ta' din il-vertenza l-Qorti se tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020 -**

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

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

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

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

indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.

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

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

17. Billi dan huwa rimedju tajjeb u biżżejjed għall-ilment tal-attur, ma jibqax meħtieġ li l-qorti tqis ukoll it-talbiet l-oħra tiegħu: ladarba l-art. 12B tal-Kap. 158 ma huwiex applikabbli għar-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuta Ganado, ma jibqax meħtieġ naraw jekk l-applikazzjoni tiegħu għal dik ir-relazzjoni jiksirx jew le d-drittijiet li għandu l-attur f'dik ir-relazzjoni."

25 Fl-isfond ta' din is-sentenza l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

a) A skans ta' kull ekwivoku, bil-proċeduri kostituzzjonali Rik Nru 8/16 fl-ismijiet premessi, dak li ġie deċiż b'mod definittiv kien li l-intimati ma jistgħux jinqdew bl-artikolu 12 tal-Kap 158 biex ikomplu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Il-validita' o meno tal-kirja ma kinitx mertu li ngħatat deċiżjoni dwarha f'dawk il-proċeduri, nonostante dak li jsostnu r-rikorrenti, anke għaliex ma kienetx fil-kompetenza tal-Qorti hekk adita;

b) Pero s-sentenzi li ngħataw fil-proċeduri kostituzzjonali Rik 8/16 akkordaw lir-rikorrenti dritt patrimonjali li huwa protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni kif stabbilit **f'Robert Galea** *op.cit.supra*;

c) Sinifikanti huwa li l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-14 ta' Diċembru 2018 ikkonfermat id-deċiżjoni li l-inkwilini Farrugia ma setgħux jinqdew bil-protezzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 bil-konsegwenzi kollha li tali dikjarazzjoni ġġib magħha u dan **minkejja** li fil-frattemp kien daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. **Detto ċioe l-artikolu 12B hekk introdott fil-mori u qabel id-deċizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali ma kienx hemm dibattut jew ikkunsidrat.**

d) Ir-rikorrenti jargumentaw li għandhom għalhekk bis-saħħa taż-żewġ sentenzi ta' indolu kostituzzjonali/konvenzjonali il-leġittima aspettativa li huma jkunu f'qagħda li jenforzaw **b'mod sħiħ** is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Diċembru 2018 mingħajr l-interferenza u l-ostakli aġġunti tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tenut kont tal-fatt li l-istess Qorti Kostituzzjonali ma qisitx li dawn l-emendi kellhom jipprevalu fuq dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Jannar 2018;

e) Ċertament kif ingħad fis-sentenza suċitata ta' Robert Galea, dak id-dritt kweżit mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tas-sentenzi li llum huma *res judicata* ma jistax jittieħed jekk mhux b'mezzi legali, fl-interess pubbliku u **b'kumpens xieraq** għax altrimenti dan ikun minnu nnifsu leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni;

f) Jibqa' l-argument pero jekk dak il-pronunzjament ta' l-ewwel Qorti fis-sede tagħha kostituzzjonali **li ma kienx għadda n ġudikat**, nonostante l-konferma tiegħu bil-ġudizzju tal-Qorti Kostituzzjonali, tax dak d-dritt kweżit kif jippretendu llum ir-rikorrenti, ċioe' kkonferix fuqhom dritt patrimonjali li ma jistax jiġi disturbat bl-emendi li daħħlu fil-mori jekk mhux b'dak li hu imsejjaħ *just satisfaction*. Jekk dan ikun il-kaz ir-riżultat hu li jekk titħalla sseħħ l-applikazzjoni ta' l-artikolu 12B tal-Kap 158, din tkun qed tinnewtralizza l-effetti tas-sentenza finali tal-14 ta' Diċembru 2018 fil-proċeduri Rik Nru 8/2016 u tkun qed toħloq saff ieħor ta' rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti sabiex ir-rikorrenti jirnexxu fit-talba tagħhom għar-ripresa tal-fond. Dan bi preġudizzju sproporzjonat għad-drittjiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta'.

f) Huwa ndubitat li sentenza ta' l-ewwel Qorti ta' Prima istanza tibqa' dejjem suggetta għal appell jew dekadenza tat-terminu tiegħu biex tgħaddi n ġudikat. Huwa daqstant ieħor indisputat li sentenza tirrifletti u tistabillixxi u tafferma d-dritt u fatti hemm deċiżi.

g) Huwa ukoll stabbilit li għalkemm il-partijiet f'kawza huma għal kollox privi li jerġgħu jqegħdu quddiem il-Qorti disputa ġia determinata, mhux pero priv lil legislatur li jirreaġixxi għal deċiżjonijiet ta' Qorti, *multo magis* waħda ta' kompetenza Kostituzzjonali, u jillegisla biex jirrimedja għal ksur misjub.

h) Id-dibattitu jibqa' pero jekk liġi li ġiet promulgata qabel sentenza definittiva, liema sentenza finali bla dubbju fi ħdan tal-insenjament tad-deciżjoni ta' **Robert Galea** tagħti lir-rikorrenti drittijiet patrimonjali, għandhiex tiġi meqjuża leziva għax tikser **dritt kweżit** akkwistat bis-saħħa ta' l-ewwel sentenza, u noltre għandhiex tiġi dikjarata mhux in applikabbli fil-konfront ta' l-intimati kerrejja. In *poche parole* għandhiex dik il-liġi effett retroattiv fuq dak id-dritt patrimonajali akkwistat.

26. Għal-iskop ta' dan l-eżerċizzju se ssir referenza għal deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cassar Fuel Limited (C28453), Cassar Petroleum Services Limited(C45993) u Cassar Fuel Service Station Limited (C56102) v Onorevoli Prim Ministru et**[37].fejn intqal dan dwar **id-dritt kweżit**:-

"L-applikabbilita tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja
"Is-socjeta rikorrenti tikkontendi illi meta nharget il-Port Notice numru 5 tal-2009 hija kellha dritt kwezit illi tibqa' thott zejt (fuel) importat in massa direttament minn bastimenti ghal go bowsers, u li ghalhekk meta din il-Port Notice waqqfet dan l-operat, is-socjeta rikorrenti sofriet ksur tad-dritt taghha sancit mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

"Illi t-terminu 'possediment' ghandu interpretazzjoni awtonoma fil-konvenzjoni Ewropeja

[37] Rikors 84/15/1MCH ; deċiża 21/10/21

"… that is not limited to ownership of physical goods, and 'certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions"." (W. Schabas, The European Convention on Human Rights: A Commentary (Oxford University Press, 2015) 971. Din il-posizzjoni hija wkoll adotta fil-gurisprudenza Maltija; ara per ezempju ***Ivan Vella vs Avukat Generali et,*** *Kost 25/11/2011)*

"Inoltre, [t]he essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest." (D. Harris, M. O'Boyle u E. Warbrick, Law of the European Convention on Human Rights, (Oxford University Press, 1995) 517). ***Ghalhekk, dak li jigi ezaminat huwa jekk mic-cirkostanzi tal kaz ikkonsidrati fl-assjem taghhom jirrizultax illi r-rikorrenti ghandu titolu ghal xi interest sostantiv tutelabbli ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol***[38]*. (Ara per ezempju:* ***Bramelid and Malmstrom vs Sweden,*** *nri. 8588/79 u 8589/79 (12/10/1982);* ***Stran Greek Refineries and Statis Andreadis vs Greece,*** *nru. 13427/87 (09/12/1994);* ***Iatridis vs Greece,*** *nru. 31107/96 (25/03/1999);* ***Öneryıldız vs Turkey*** *[GC], nru. 48939/99, (30/11/2004);* ***Anheuser-Busch Inc. vs Portugal*** *[GC], nru. 73049/01, (11/01/2007);* ***Depalle vs France*** *[GC], nru. 34044/02, (29/03/2010);* ***Saghinadze and Others vs Georgia****, nru. 18768/05 (27/05/2010).*
*"Skont il-gurisprudenza, dritt kwezit kompjut taht il-ligi antecedent ghandu effikacja fih innifsu li jirrezisti ghall-applikazzjoni tal-ligi l-gdida f'kaz ta' mutament tal-ligi anterjuri (****Antoine Borg vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar,*** *App 22/04/2015).* ***Kien jinkombi fuq is-socjeta rikorrenti l-oneru illi tipprova l-ezistenza ta' dan id-dritt rizultanti minn permess jew ligi gia ezistenti ghaliex dritt kwezit ma jfissirx dritt pretiz jew dritt assunt jew dezunt*** [39]***(Charles Ellul vs LAwtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar,*** *App 02/05/2013);* ***Peter sive Rino Muscat Scerri et vs L-Avukat Generali et,*** *Kost 06/02/2015). Ghalhekk is-socjeta attrici kien jehtiegilha tipprova illi qabel il-promulgazzjoni tal-Port Notice numru 5 tal-2009 kien diga legalment possibli ghaliha illi thott zejt (fuel) importat in massa direttament minn bastimenti ghal go bowsers. Il-Qorti taghraf inoltre illi skont il-gurisprudenza Maltija fuq il-materja, dritt kwezit jitqies bhala possediment tutelabbli ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghaliex ikun jifforma parti mill-assi ta' dik il-persuna, u dan meta dak id-dritt kwezit vantat jirrizulta sufficjentement*

[38] **Enfasi ta' din il-Qorti.**
[39] **ditto**

stabbilit bhala dritt enforzabbli. (Ara per ezempju ***Carmel Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et,*** *(PA 23/03/2010) ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24/09/;* ***Peter sive Rino Muscat Scerri et vs L-Avukat Generali et,*** *Kost 06/02/2015). Dan jirrifletti l-insenjament tal-Qorti ta' Strasbourg fejn, kif jispjega Schabas, " Article 1 may apply where a person has 'at least a "legitimate expectation" of obtaining effective enjoyment of a property right'. By 'legitimate expectation' is meant something grounded in 'a legislative provision or a legal act bearing on the property interest in question'" (W. Schabas, 969. Ara wkoll, per ezempju* ***S. vs The United Kingdom,*** *nru. 11716/85 (14/05/1986): "...the fact that she had been living in the house for some time without legal title cannot constitute a possession within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1). It follows that this part of the application is incompatible ratione materiae with the provisions of the Convention within the meaning of Article 27 para. 2 (Art. 27-2)").*

Dwar ir-retroattivita' ta' liġi ġdida u l-effett tagħha fuq dritt kweżit minn liġi jew fatt validu preċedenti insibu li ntqal dan fid-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Perit Arkitett Alexander Bezzina et. vs Gasan Enterprises**[40]

"Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, dan l-Artikolu jirrifletti l-principju stabbilit fil-gurisprudenza ghar-rigward ta' kif ligi gdida tolqot drittijiet li kienu diga jifformaw parti mill-patrimonju ta' individwu qabel il-bdil fil-ligi, kif jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Renato J Costigan vs Malta Drydocks Corporation et*** *deciza minn din il-Qoti diversament presjeduta fid-19 ta' Ottubru 2005, liema spjegazzjoni l-Qorti sejra ticcita fl-intier taghha ghal fini ta' kjarezza:*

"[..](2) Indubitament, in tema ta' dritt ir-retroattivita` ghandha karetteristika eccezzjonali. Dan ghaliex, di regola, il-ligi ma tiddisponix hlief ghall-futur. Anke fejn applikabbli pero`, huwa biss in-normi ta' natura processwali, u mhux ukoll dawk ta' indoli sostanzjali, li jistghu jsibu applikazzjoni immedjata fil-gudizzju in korso. Sostanzjalment, il-materja tibqa' dixxiplinata mil-ligi vigenti fil-mument li jkun introdott l-att relattiv inizzjali;

(3) ***Id-delimitazzjoni tan-normi l-godda introdotti giet bosta drabi operata billi wiehed jirrikorri ghal dak maghruf bhala d-dritt kwezit li jfisser li nnormi l-***

[40] 22/06/22 rikors 159/06/1

godda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li jkunu twieldu minn fatt akkwizittiv u validu taht il-ligijiet ezistenti u li jkunu allura gja jifformaw parti mill-patrimonju ta' l-individwu;

(4) Dan kollu jinsab ahjar spjegat fid-decizjoni flismijiet "Michele Muscat -vs- LOnor. Roberto Briffa Collettore delle Dogane", Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' April 1919 (Kollez. Vol. XXIV P II p 16). A propozitu fiha ntqal dan:- "Che è principio, che la legge esercita il suo impero colla promulgazione, che si confonde nel concetto giuridico colla sua pubblicazione o dal giorno in cui se ne fosse dato avviso, ed è inerente alle indole ed alla natura della legge che la stessa non disponga che per l' avvenire senza estendere il suo impero ai fatti gia compiuti e consumati. " 'Leges et constitutiones certum est futuris dare formem negotiis et non ad facta praeterita revocari' (Leg. 7 Cod. de Legibus). La legge di regola, quindi, non ha effetto retroattivo ed è di diritto volgare il broccardo che 'lex non habet oculos retro'. "Che quantunqe sia in facolta del legislatore espressamente dichiara, che la legge debba comprendere nel suo impero anche gli atti, che non fossero ancora compiuti, tuttavia i diritti quesiti sono sempre di giustizia dalla legge rispettati. 'Nisi nominatim' scriveva l' antichita`, 'et de praeterito tempore et ad hoc pendentibus negotiis cautum sit' (Cod. de legibus)";

(5) Issokta jigi puntwalizzat illi minn dan li ntqal jitnissel li "sew jekk id-dritt kwezit ikun kompjut, sew jekk ikun l-origini ta' fatt li jkun gara taht il-ligi precedenti, u d-dritt skond dik il-ligi jkun perfett u kompjut, u fl-istess hin ikun dahal fil-partimonjuta' min jirreklamah, u l-okkazjoni ta' l-ezercizzju tieghu tipprezenta ruhha taht il-ligi l-gdida, fl-ewwel ipotesi ghaliex ir-retroattivita` hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-ghaliex l-istess dritt ikun perfett taht il-ligi antika qabel ma nholqot l-okkazjoni ta' l-ezercizzju tieghu taht il-ligi gdida, l-istess ghandu jigi rispettat, u l-ligi gdida; ma ghandhiex, skond il-principji elementari tal-gustizzja u ekwita`, ikollha setgha fuqu" - "Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine", Appell Civili, 12 ta' Mejju 1950 (Kollez. Vol. XXXIV P I p 148)"

27. Ġia minn dan l-insenjament il-Qorti tista' faċilment tikkonkludi lir-rikorrenti huwa żbaljat fil-pretiża tiegħu. Dan l-istess ħsieb ġie ukoll imħaddan fis-sentenza li fuqha jistrieħ ir-rikorrenti dik ta' **Robert Galea** ġia ċċitata *supra*. Fil-fatt il-qorti kjarament tagħraf li biex jkun hemm dritt kweżit dan ma jridx jkun riżultat ta' xi dritt assunt jew presunt imma wieħed li huwa enforżabbli :biex dritt hekk

akkwistat minn ġudizzju jkun debitament enforżabbli għax jikkoxtitwixxi titolu eżekuttiv irid bilfors ikun għadda mis-saffi kollha li jwassal għal ġudikat.

Fir-rigward intqal hekk mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Joseph u Johanna konjugi Tabone et. vs L-Avukat Generali.**[41]deċiżjoni li tikkonċerna sitwazzjoni identitka għal din in eżami li :

*"**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti***
*13. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi s-sentenza ċitata mill-atturi fl-ismijiet **Robert Galea v. Avukat Ġenerali** et m'hijiex applikabbli għall-każ in kwistjoni. F'dik is-sentenza l-attur kien ottjena sentenza minn din il-Qorti qabel il-pomulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 skont liema l-inkwilini ma setgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-effetti ta' din is-sentenza imbagħad kienu ġew newtralizzati b'applikazzjoni tal-Artikolu 12B (11) skont liema il-Bord li Jirregola l-Kera kellu effettivament jinjora d-dikjarazzjoni magħmula f'dik is-sentenza. Għalhekk, fis-sentenza ċitata mill-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom, din il-Qorti kienet sabet illi permezz tas-sentenza oriġinali Robert Galea kien kiseb dritt akkwiżit li kien ġie mċaħħad minnu permezz tal-Artikolu 12B (11) u dan mingħajr kumpens xieraq u kien għalhekk illi nstabet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu. Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti kienet espressament illimitat id-dikjarazzjoni ta' leżjoni għas-sub-inċiż numru (11) tal-Artikolu 12B. F'dan il-każ pero`, is-sub-inċiż numru (11) tal-Artikolu 12B m'huwiex applikabbli peress illi l-atturi ma kellhomx favur tagħhom sentenza res judicata qabel il-promulgazzjoni tal-emendi tal-2018. Il-fatt illi l-Ewwel Qorti ddikjarat illi l-konvenuti ma jistgħux jistrieħu iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jfissirx illi t-titolu ta' lokazzjoni tal-konvenuti Cordina huwa null u mingħajr effett kif l-atturi jargumentaw fir-rikors tagħhom. Dik il-parti tas-sentenza tal- Ewwel Qorti hija suġġetta għal appell mill-konvenuti Cordina, u għalhekk m'għandhiex l-effikaċja ta' sentenza res judicata. Għaldaqstant, l-argument tal-atturi illi l-Artikolu 12B qiegħed jerġa' jirravviva dritt ta' lokazzjoni li huwa null u bla effett huwa legalment żbaljat u insostenibbli.".*

[41] Rikors 202/19/1 deċiż 30 ta' Gunju, 2021.

28. Kif sew sostnew l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom għal iskop ta' din il-vertenza ssib importanza it-*timeline* ta' kif okkorrew il-proċeduri bejn il-partijiet.

1.Is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) 30 ta' Jannar, 2018 li sabet il-lezjonijiet kif rifless fir-rikors promotur;

2 Senjatament l-introduzzjoni ta' l-emmendi kkontestati permezzz ta' l-Att XXVII tal-2018 fl-10 ta' Lulju, 2018 **li kienu effettivi mil-1 ta' Awwissu 2018;**

3. Is-sentenza mill-Qorti Kosituzzjonali ta' l-**14 ta' Diċembru, 2018** li kkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel istanza, **allura il-vertenza kkontestata issa għaddiet in ġudikat**.

6 Sar rikors mir-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera bil-ħsieb ta' żgumbrament ta' l-intimati jew li tiġi akkordata kera riveduta skont l-emmendi introdotti bl-artikolu 12B;

.

7 Il-Bord ta' digriet fejn ċaħad it-talba tar-rikorrenti odjerna li jagħmel referenza kostituzzjonali minħabba l-effettti ta' l-artikolu 12B.

8 Ġie introdott dan ir-rikors odjern.

9 Ġew introdotti emendi sussegwenti bl-Att XXIV tas-sena 2021 fit-28 ta' Mejju, 2021.

29. Illi magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tagħraf illi s-sekwenza kif okorrew l-affarijiet, iż-żmien li daħħlet fis-seħħ l-emenda kkontestata tas-sena 2018 u ż-żmien li għaddiet in ġudikat is-sentenza Kostituzzjonali iġibu fix-xejn il-pretensjoni tar-rikorrenti tad-dritt akkwiżit permezz tas-sentenza ta' l-għola Qorti. Kienet fil-fatt din is-sentenza li ikkristallizat b'mod finali u indiskuss id-dritt li jippretendu r-rikorrenti kif rikonoxxut fid-deċiżjoni ta' Robert Galea. L-argument tar-rikorrenti lid-dritt kweżit daħħal in operat ma' l-ewwel ġudiżżju u li pero kien sospiż, donnu qiesu *in a suspended animation*, pendenti l-eżitu ta' l-appell Kostituzzjonali, huwa wieħed legalment insostenibbli għax dan id-dritt hekk kweżit fil-prima istanza jista' faċilment jiġi mibdul jekk mhux adirittura mħassar fi stadju tas-sekonda istanza.

30. Għal fini ta' kompletezza ta' dan il-ġudizzju l-Qorti se tgħaddi ukoll biex tqies jekk l-artikolu 12B tal-Kap 158 jolqotx id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti ai terminu ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tgħid li se tagħmel dan l-eżami in generali għaliex kif sew ġie ppuntwalizżat dan ir-rikors in eżami sar waqt li hemm pendenti rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera li sa fejn taf din il-Qorti sal lum għadu pendenti deċiżjoni. Dan jorbot sew ma l-eċċezzjoni mressqa mill-intimati li fil-konfront ta' l-applikabbilita' ta' dan l-artikolu u kif din tista jolqot d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, **it-talba hija waħda ntempestiva**. Bla dubbju kif sew ċċittaw l-intimati u jiriżulta mill-ġurisprudenza nostrali[42] l-iskop u l-għan ta' dan l-artikolu kien li jirrimedja għal l-isproporzjonalita' li nħalqet matul iż-żmien fil-kera li setgħet tiġi perċepita minn sid ta' propjetajiet milquta bl-effetti tal-Kap 158, u mhux biss[43], u dik ta' kirjiet ta' propjeta' oħra mhux hekk milquta, sproporzjon li ma kienx u mhux wieħed negligibbli. Pero jekk it-tħaddin ta' dan l-artikolu *per se* hux se jiffavorixxi lis-sidien b'kera aktar ekwa u ġusta jew hux se jirnexxielhom jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo* jibqa suggett għad-deċiżjoni tal-Bord relattiv[44] u ikun għalhekk prematur li din il-Qorti qabel tali deċiżjoni tgħaddi biex teżamina xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali fir-rigward.

Konsegwentement taqta' u tideċidi billi tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Tiddisponi mill-eċċezzjonijiet mressqa kif ingħad u fil-kuntest ta' dak kollu eżaminat.

In vista li mhux l-eċċezzjonijiet kollha mressqa kienu tajba l-ispejjeż għandhom ikunu tlett kwarti a kariku tar-rikorrenti u kwart a kariku ta' l-intimati bejniethom.

---

[42] Ara per eżempju Qorti Kost. 26 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar et. vs Av ta' L-Istat**. et deċiża 26.10.2022 ukoll **Nutar Pierre Cassar vs Avukat ta' L-Istat** deċiża 4 ta' Mejju, 2022 202/20/1

[43] Ukoll i-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[44] U appell sussegwenti jekk ikun il-kaz.

Onor. Imħallef
Dr. Miriam Hayman LL.D.

Dep Reg.
Victor Deguara.