MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2007

Rikors Numru. 65/2006

Bank of Valletta p.l.c.

Versus

Joseph Attard, Michelina Refalo, Maria Attard, David Attard, Carmela Caruana, Francis Buhagiar u Angela Sciberras

Din hija riferenza kostituzzjonali magħmula mill-Bord li Jirregola l-Kera għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna taħt l-art. 43(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 4(3) ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319].

Il-fatti li wasslu għal din ir-riferenza seħħew hekk:

Is-soċjetà *Bank of Valletta p.l.c.* ["il-kerrej"] tikri immobbli f'Għawdex mingħand Joseph Attard *et* ["is-sidien"] b'kera ta' mija u ħamsa u għoxrin lira (Lm125) fis-sena. Billi dehrilhom illi dan il-kera huwa ftit, l-atturi b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Frar 2003 għal dak li jgħid u jrid l-art. 14(2) ta' l-

Ordinanza dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini [Kap. 69] għarrfu lill-kerrej illi l-kera kellu jogħla għal ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) fis-sena b'seħħ mill-1 t'April 2003.
Billi ma qabilx ma' din iż-żjieda, il-kerrej b'rikors taħt l-istess art. 14(2) tal-Kap. 69 talab lill-Bord li Jirregola l-Kera għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna jiċħad it-talba għaż-żjieda fil-kera.
Fis-seduta tat-12 t'Ottubru 2006 quddiem il-Bord sar dan il-verbal:
Dr Joseph Ellis għall-intimat [is-sidien], in vista tad-deċiżjoni ta' dan il-Bord li Jirregola l-Kera fir-rikors numru 3/2002 fl-istess ismijiet tat-12 ta' Jannar 2006, kif debitament ikkonfermata fil-Qorti ta' l-Appell, Ġurisdizzjoni Inferjuri (Għawdex) fis-17 ta' Lulju 2006, illi permezz ta' dawn is-sentenzi ġie stabbilit definittivament li l-ebda żjieda fil-kera ma tista' tiġi awtorizzata minn dan il-Bord jekk tkun aktar minn 40% mill-kera ġust li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914, u dana *ai termini* ta' l-artikolu 4(1)(*b*), tal-Kap 69 u peress illi tali vinkolu jammonta għal esproprjazzjoni *de facto* tal-proprjetà ta' l-intimati u għalhekk jilledi d-drittijiet tat-tgawdija paċifika tal-proprjetà ta' l-intimati kif titolati [*sic*] mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif inkorporata fil-liġijiet tagħna mill-Kap. 319, u dana anke in vista tal-fatt li l-indiċi tal-proprjetà stabbilit *ai termini* ta' l-Att dwar l-Akkwist ta' proprjetà immobbli minn non-residenti juri li l-valuri tal-proprjetà f'pajjiżna fis-sentejn bejn l-1 ta' Mejju 2004 u l-aħħar ta' April 2006 żdiedu bi 32% u dana anke in vista tal-fatt li r-rikorrent huwa bank kummerċjali li jagħmel annwalment miljuni ta' liri fi qligħ u għaldaqstant m'għandu jgawdi minn ebda tutela speċjali miż-żjidiet kummerċjali tal-kera u dana anke fuq l-iskorta tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Hutten Czapska *vs* Polonja u d-deċiżjoni riċenti Fleri Soler *et vs* Malta, l-intimati jitolbu li din il-kwestjoni ta' indoli kostituzzjonali tiġi riferita lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali.
… … …
Iċ-*chairman*, in vista tal-kwistjoni ta' natura kostituzzjonali li tqajmet mill-intimati, jirreferi din il-kwistjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tieħu konjizzjoni tagħha.

L-atti għalhekk intbagħtu quddiem din il-qorti.

Fis-seduta tal-11 ta’ Jannar 2007 il-kerrej talab li jressaq eċċezzjonijiet; il-qorti laqgħet it-talba u l-kerrej ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ir-riferenza hija nulla għax nieqsa mill-kontenut u l-formalitajiet li jrid ir-reg. 5(1) tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura fil-Qrati [L.S. 12.09];

2. qabel ma l-qorti tista’ tqis kull kwistjoni dwar ksur ta’ jeddijiet fondamentali għandha tingħata deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta’ *res iudicata* mressqa mill-kerrej fil-proċeduri quddiem il-bord, “għax il-ġudikat huwa ta’ ostaklu għal kull proċedura sussegwenti bejn l-istess partijiet fuq l-istess kwistjoni”;

3. barra mill-ostakolu tal-ġudikat hemm ukoll l-ostaklu l-ieħor ta’ l-aċċettazzjoni tal-kera;

4. fir-riferenza kostituzzjonali ma huwiex ċar x’qiegħed jintalab, b’mod li l-kerrej ma jistax jiddefendi ruħu, għax ma jafx hix qiegħda tiġi attakkata l-liġi nfisha, u, f’dak il-każ fuq liema premessi jew kawżali, jew hix qiegħda tiġi attakkata s-sentenza mogħtija fl-atti tar-rikors numru 3/2002;

5. jekk qiegħda tiġi attakkata l-liġi l-kerrej ma huwiex kontradittur leġittimu, għax ma għandu ebda setgħa pubblika jew leġislativa; u

6. jekk il-qorti tqis illi r-riferenza saret sew, għandhom jissejħu fil-kawża l-Prim’Ministru bħala l-Kap tal-Gvern, u r-Reġistratur tal-Qrati, barra milli ssir notifika lill-Avukat Ġenerali.

Wara li saret trattazzjoni fis-seduta tas-7 ta’ Marzu 2007, il-kawża ġiet differita għallum għas-sentenza dwar l-eċċezzjonijiet tal-kerrej.

Ngħaddu issa biex inqisu l-eċċezzjonijiet waħda waħda.

<u>Dwar ir-reg. 5(1) tal-L.S. 12.09</u>

L-ewwel eċċezzjoni tgħid illi r-riferenza ma tiswiex għax ma saritx kifi irid ir-reg. 5(1) tal-L.S. 12.09, billi l-bord la fisser il-fatti li minnhom tqanqlet il-kwistjoni kostituzzjonali u lanqas semma l-artikolu jew artikoli tal-Kostituzzjoni li jingħad illi qegħdin jinkisru. Kull ma għamel il-bord kien illi irriproduċa t-talba tas-sidien u qal illi “in vista tal-kwistjoni ta’ natura kostituzzjonali li tqajmet mill-intimati [is-sidien], jirreferi din il-kwistjoni lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tieħu konjizzjoni tagħha”.

Ir-reg. 5(1) tal-L.S. 12.09 igħid hekk:

5. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 46(3) u fl-artikolu 95(2)(*b*) tal-Kostituzzjoni, l-ordni li bih kwistjoni tiġi mibgħuta għandu jkun fih b'mod konċiż u ċar il-fatti u ċ-ċirkostanzi li minnhom il-kwistjoni tinħoloq, it-termini ta' dik il-kwistjoni, u jindika liema hi d-disposizzjoni jew liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni li jkunu allegatament ġew miksura.

Tassew illi r-riferenza setgħet saret ħafna aħjar.

Madankollu, fil-fehma ta' din il-qorti fil-proċess u fil-verbal tas-seduta li fiha saret ir-riferenza mill-bord hemm l-elementi kollha meħtieġa biex din il-qorti tkun tista' tislet il-fatti relevanti, it-termini tal-kwistjoni u d-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni, għalkemm għandu jingħad illi dan huwa xogħol illi kien imissu sar mill-bord mhux minn din il-qorti.

Essenzjalment il-kwistjoni hi jekk inkisirx il-jedd tas-sidien, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 ta' l-Ewwel Protokoll mal-Konvenzjoni, għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom fid-dawl tal-fatt illi l-liġi ma tħallihomx igħollu l-kera baxx li jieħdu mill-kiri tal-proprjetà tagħhom lill-kerrej meta wkoll dak il-kiri jista' jiġġedded, bir-rieda tal-kerrej biss, *ad infinitum*.

Il-qorti għalhekk, bis-saħħa wkoll tal-prinċipju *ut res magis valeat quam pereat*, hija tal-fehma illi ma hemmx l-estremi biex tħassar ir-riferenza u tibgħat l-atti lura lill-bord biex dan jimxi kif irid ir-reg. 5(1) tal-L.S. 12.09.

L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

<u>Dwar l-eċċezzjoni ta' *res iudicata*</u>

It-tieni eċċezzjoni tgħid illi qabel ma l-bord għamel riferenza kostituzzjonali lil din il-qorti kien imissu ta deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta' *res iudicata* mressqa mill-kerrej fil-proċeduri quddiemu. Għalhekk, igħid il-kerrej, din il-qorti għandha jew tibgħat l-atti lura lill-bord biex jagħti deċiżjoni dwar dik l-eċċezzjoni, jew inkella għandha tagħti hi deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni qabel ma tidħol fil-kwistjoni kostituzzjonali.

Li ġara hu illi, qabel l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Frar 2003 imsemmija fuq, li wasslet biex inbdew il-proċeduri tallum quddiem il-bord, kienet saret ittra uffiċjali oħra mill-istess sidien kontra l-istess kerrej dwar l-istess kiri ta' l-istess fond għalkemm dwar skadenza oħra. Il-kerrej kien

ikkontesta t-talba b'rikors numru 3/2002, u l-bord, b'sentenza mogħtija fit-12 ta' Jannar 2006 u mwettqa b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Ġurisdizzjoni Inferjuri, Għawdex, tas-17 ta' Lulju 2006, kien qal illi l-kera xieraq huwa ta' mija u ħamsa u għoxrin lira (Lm125) fis-sena. Għalhekk, fil-proċeduri tallum, il-kerrej ressaq l-eċċezzjoni ta' *res iudicata* u jrid illi tingħata deċiżjoni dwar dik l-eċċezzjoni, jew mill-bord jew minn din il-qorti, qabel ma l-qorti tidħol fil-kwistjoni kostituzzjonali.

Din ir-riferenza kostituzzjonali hija episodju fil-proċeduri quddiem il-bord, iżda din il-qorti għandha ġurisdizzjoni biss fuq din il-kwistjoni, u mhux fuq il-kwistjonijiet l-oħra tal-kawża quddiem il-bord. Din il-qorti, għalhekk, la għandha s-setgħa li tagħti deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta' *res iudicata* u lanqas li tgħid jekk il-bord għamilx sew jew għamilx ħażin meta għamel ir-riferenza qabel ma ta deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta' *res iudicata*.

It-tieni eċċezzjoni (*i.e.* l-eċċezzjoni illi għandha qabel xejn tingħata deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta' *res iudicata*, u mhux l-eċċezzjoni ta' *res iudicata* nfisha) hija miċħuda.

<u>Dwar l-aċċettazzjoni tal-kera</u>

Dak li ngħad dwar l-eċċezzjoni ta' *res iudicata* jgħodd ukoll għall-eċċezzjoni dwar l-aċċettazzjoni tal-kera. Dik hija eċċezzjoni li tmiss lill-bord li jagħti deċiżjoni dwarha, u din il-qorti la għandha tagħti d-deċiżjoni hi u lanqas tgħid il-bord għamilx sew jew ħażin li għamel ir-riferenza qabel ma ta deċiżjoni dwar dik l-eċċezzjoni.

<u>Dwar il-jedd tad-difiża</u>

Il-kerrej qiegħed igħid ukoll illi ma jistax jiddefendi ruħu għax ma jafx sew il-kwistjoni x'inhi. Għalkemm, fil-fehma ta' din il-qorti, il-kwistjoni kienet ċara biżżejjed mill-bidu, f'kull każ, issa li ġiet definita aktar f'din is-sentenza, u din il-qorti, qabel ma tgħaddi għas-sentenza finali, sejra tagħti lill-partijiet fakoltà jagħmlu osservazzjonijiet ulterjuri qabel ma tagħti s-sentenza fuq il-meritu u tibgħat l-atti lura lil-bord, il-jeddijiet tad-difiża sejrin ikunu biżżejjed imħarsa.

<u>Dwar jekk il-kerrej hux kontradittur leġittimu</u>

Il-kerrej qiegħed igħid illi ma huwiex kontradittur leġittimu, għax la huwa l-leġislatur illi għadda l-liġi u lanqas ma għandu xi setgħa pubblika oħra.

Huwa minnu illi l-kerrej ma għandux setgħat pubbliċi, iżda dan ma jfissirx illi ma għandux interess f'dawn il-proċeduri

illi huma episodju f'kawża li fiha huwa parti. Għalhekk, ladarba l-kwistjoni kostituzzjonali tqanqlet fi proċeduri li fihom il-kerrej huwa parti, jibqa' kontradittur leġittimu f'din il-fażi tal-kawża wkoll.

L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva hija għalhekk miċħuda.

<u>Dwar jekk għandux jissejjaħ fil-kawża l-Gvern ta' Malta</u>

Fl-aħħarnett il-kerrej igħid illi, jekk jiġu miċħuda, kif ġew miċħuda, l-eċċezzjonijiet l-oħrajn, u din ir-riferenza tkompli tinstema', għandu jissejjaħ fil-kawża l-Gvern ta' Malta.

Rajna illi l-proċeduri quddiem din il-qorti huma episodju f'kawża bejn is-sidien u l-kerrej dwar żjieda fil-kera ta' fond mikri mis-sidien lill-kerrej, kawża bejn partijiet privati li l-effetti legali tagħha jorbtu lill-partijiet biss. Il-gvern ma għandux interess f'din il-kawża u għalhekk ma jistax jissejjaħ fiha. Dan, iżda, ma jfissirx illi l-gvern ma għandux interess fil-kwistjoni kostituzzjonali li qiegħda quddiem din il-qorti, u għalhekk, għalkemm ma jistax ikun parti fil-kawża ewlenija, għandu jingħata l-fakoltà illi jintervjeni f'dan l-istadju biex, jekk jidhirlu, jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu dwar il-kwistjoni li tinteressa lilu.

Fi kwistjoni bħal din, għall-gvern jidher l-Avukat Generali, kif igħid u jrid l-art. 181B(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kerrej, tordna illi sir notifika ta' l-atti lill-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta sabiex dan, jekk jidhirlu, jidħol fil-kawża *in statu et terminis* kif igħid u jrid l-art. 960 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Min mill-partijiet għandu interess illi jitkomplew il-proċeduri għandu jieħu ħsieb illi ssir in-notifika.

Dwar l-ispejjeż, il-qorti tipprovdi aktar 'il quddiem.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------