QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 8 ta' Lulju 2020

Kawza Numru: 1

Referenza Kostituzzjonali Numru:- 402/2012/1 JVC

Emanuel Aquilina (ID. 42461(M)
Rita Aquilina (ID. 156333(M)) u
Rose Calleja (ID. 660958(M))

vs

Carmen Gatt (ID. 251970(M))

Il-Qorti,

Rat ir-referenza maghmula permezz ta' digriet ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell datat 7 ta' Frar, 2019 fejn permezz tieghu dik il-Qorti, wara li qieset fost affarijiet ohra li ma ntweriex illi t-talba maghmula fir-rikors tal-11 ta' Novembru, 2013 hija semplicement

frivola u vessatorja, ordnat illi l-kwistjoni tintbghat quddiem din il-Qorti sabiex jigi determinat kif isegwi:

> 'Il-qorti ghalhekk tibghat l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex din twiegeb ghall-kwistjoni jekk, fic-cirkostanzi tal-kaz tallum, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artt.12 u 12A tal-Kap. 158 tkunx bi ksur tal-jedd tal-atturi mhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.'

Rat illi malgrad li bid-digriet tat-2 ta' April, 2019 a fol. 2 tal-process tar-referenza, l-konvenuta Carmen Gatt inghatat ghoxrin (20) jum sabiex twiegeb ghar-referenza kostituzzjonali maghmula mill-Qorti ta' l-Appell bid-digriet tas-7 ta' Frar, 2019 hija baqghet ma ressqitx risposta.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali ghar-referenza kostituzzjonali pprezentata nhar il-15 ta'April, 2019 (a fol. 7 *et seq* tar-referenza kostituzzjonali) fejn permezz taghha wiegeb kif isegwi:

> '1. Illi fuq il-mistoqsija nfisha maghmula mill-Qorti tal-Appell, jibda billi jinghad li l-**artikoli 12** u **12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ma jistghux jintlaqtu **mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja;
>
> 2. Illi lil hinn minn dan, l-**artikoli 12** u **12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, la jiksru l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'**

Malta u wisq aktar l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. L-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghrufa fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

3. Illi l-**Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

4. Illi minbarra dan, is-sidien ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, is-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara li fil-kaz tal-lum, l-**artikoli 12** u **12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ma jiksrux l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**artikolu**

> **1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, bl-ispejjez ta' dan l-episodju jithallsu minn Emanuel Aquilina, Rita Aquilina u Rose Calleja.'

Rat l-atti kollha, affidavit, provi u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Marzu, 2020 l-partijiet gew awtorizzati sabiex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Marzu, 2020 ir-referenza kostituzzjonali giet differita ghallum ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi l-atturi Emanuel Aquilina et. jirrizulta li huma whud mill-proprjetarji tal-fond bin-numru 86 fi Triq Farsons, Hamrun liema fond gie f'idejhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom John Aquilina (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 30 *et seq* tal-process quddiem l-Prim'Awla tal-Qorti Civili bic-citazzjoni numru 402/2012). Da parti tieghu l-mejjet John Aquilina kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 28 ta' Ottubru, 1960 fl-atti tan-Nutar John Tabone (ara kuntratt ta' xiri a fol. 16 *et seq* tal-process quddiem l-Prim'Awla tal-Qorti Civili bic-citazzjoni numru 402/2012).

Illi permezz ta' kuntratt datat 18 ta' April, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia missier l-atturi John Aquilina kien ikkonceda taht titolu ta' cens annwu u temporanju ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena l-fond imsemmi lil Joseph Gatt li kien missier il-konvenuta Carmen Gatt (ara kuntratt ta' cens annwu u temporanju a fol. 22 *et seq* tal-process quddiem l-Prim'Awla tal-Qorti Civili bic-citazzjoni numru 402/2012).

Illi jirrizulta li wara l-iskadenza tat-terminu tal-ewwel koncessjoni enfitewtika, missier l-atturi John Aquilina kien rega' kkonceda l-fond b'titolu ta' cens annwu u temporanju ghal perijodu ulterjuri din id-darba ta' wiehed u ghoxrin (21) sena u dan permezz ta' kuntratt datat 17 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (ara kuntratt ta' cens annwu u temporanju a fol. 27 *et seq* tal-process quddiem l-Prim'Awla tal-Qorti Civili bic-citazzjoni numru 402/2012). Ghalhekk jirrizulta li t-terminu tac-cens ghalaq fis-16 ta' April, 2011.

Illi permezz tal-kawza bir-rikors guramentat numru: 402/12JA fl-ismijiet Emanuel Aquilina, Rita Aquilina u Rose Calleja -vs- Carmen Gatt a tenur tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), l-atturi Emanuel Aquilina et. talbu sabiex il-konvenuta Carmen Gatt tigi zgumbrata mill-fond 86 fi Triq Farsons, Hamrun stante li jallegaw li meta miet missierha Joseph Gatt (li lilu originarjament kienet inghatat il-koncessjoni enfitewtika) l-enfitewsi temporanja ma kinitx giet konvertita f'kera skont l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Jirrizulta mill-atti li l-kawza giet deciza nhar it-23 ta' Ottubru, 2013, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta

Carmen Gatt u cioe' li hija kellha titolu lokatizju validu skont il-ligi fit-termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

Illi nhar il-11 ta' Novembru, 2013 l-atturi Emanuel Aquilina et. ipprezentaw rikors ta' l-appell fejn fl-imsemmi appell resqu bazikament zewg aggravji li in sintesi kienu s-segwenti:

1. Illi l-Artikolu 12 (8) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li gie applikat ghal kaz odjern huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem partikolarment l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta applikat l-Artikolu 12 (8) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante li l-enfitewta Joseph Gatt meta gie nieqes dan sehh qabel l-iskadenza tal-perijodu tal-koncessjoni u ghalhekk qabel ma giet konvertita f'kera.

Illi permezz ta' provvediment ulterjuri tas-7 ta' Frar, 2019 l-Qorti ta' l-Appell bghatet l-atti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex twiegeb ghal kwistjoni li qieghda tigi trattata b'din il-kawza odjerna. Illi b'sentenza ta' dakinhar stess u cioe' fis-7 ta' Frar, 2019 il-Qorti, filwaqt li cahdet it-tieni aggravju ta' l-appellanti Emanuel Aquilina et, iddifferiet l-appell *sine die* pendenti decizjoni finali fuq il-kwistjoni kostituzzjonali li qieghda tigi trattata quddiem din il-Qorti hekk kif preseduta.

Illi jirrizulta wkoll li nhar il-11 ta' Novembru, 2013 kontestwalment mar-rikors ta' l-appell appena citat kien gie

ntavolat rikors iehor fejn l-appellanti talbu lill-Qorti ta' l-Appell sabiex a tenur tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta tirrimanda l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) liema rikors gie degretat nhar l-1 ta' April, 2014 fejn il-Qorti ta' l-Appell f'dak l-istadju cahdet it-talba a bazi li kienet frivola u vessatorja ghat-tenur tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4 (3)(8) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali:</u>

<u>L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet ilmenti tal-Avukat Generali:</u>

Illi fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-istess ismijiet moghtija nhar is-7 ta' Frar, 2019, fir-rigward tat-tieni aggravju li kien appuntu jittratta l-kwistjoni li skont l-atturi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx ghall-kaz odjern a bazi li l-konvenuta Carmen Gatt ma kinitx tikkwalifika bhala l-enfitewta, dan l-argument gie michud. Ghalhekk fic-cirkostanzi jirrizulta li issa gie finalment deciz li l-konvenuta Carmen Gatt ghandha l-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Premess dak suespost, dak li trid tinvestiga din il-Qorti huwa jekk fic-cirkostanzi tal-kaz tallum, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jiksrux il-jeddijiet tal-atturi mharsa taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fir-risposta tal-Avukat Generali llum Avukati tal-Istat ntavolata nhar il-15 ta' April, 2019 l-istess Avukat tal-Istat jishaq li l-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jintlaqtux mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dana stante li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-ebda haga f'dak l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn it-tehid tal-pussess jew akkwist ta' proprjeta' jkun fil-kuntest ta' kirja. Jishaq ukoll li l-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta la jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li jsostni li l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq ligijiet li jidhirlu xieraq li jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali.

Illi kif saput, inghataw diversi decizjonijiet kemm mill-Qrati Maltin, kif ukoll mill-Qorti ta' Strasburgu, li stabbilew li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti kemm bl-Artikolu 37 tal-Kostitizzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Inghad proprju in tema fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> '47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-

applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

Fil-kaz ta' **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju, 2016 li huwa simili ghal dak odjern fejn jirrigwarda koncessjoni enfitewtika temporanja ikkuntrattata wara s-sena 1979, inghad is-segwenti:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'

Fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** inghad illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà 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-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'

Illi bl-Att XVIII tas-sena 2007 gie ntrodott l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fir-rigward l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni bir-rikors numru 65/2007 fl-ismijiet **AIC Joseph Babara et -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) nhar il-28 ta' Novembru, 2011 fejn inghad illi:

'Il-qorti rat is-sentenza li nghatat minn din il-qorti (sede kostituzzjonali) fil-kaz **Angela Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Rikors 15/2008) tal-11 ta' Ottubru 2011, fejn ukoll kien qieghed jigi mpunjat l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Minn dik is-sentenza sar appell. Fis-sentenza l-qorti ddikjarat li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ghall-proprjeta ta' Balzan oggett tal-proceduri, **".... tikser il-jeddijiet taghha mharsa taht l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."**. Inoltre filwaqt li ddikjarat li mhux ser tqies it-talba ghal zgumbrament, qalet li dawn ma jistghux jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li ghamlet jew li tista' taghmel quddiem il-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament mill-fond oggett tal-proceduri.

L-effett tal-introduzzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 hu li r-rikorrenti ma jistghux jiehdu lura l-fond.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi:-

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl- interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
*Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta** skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".*

L-introduzzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 certament li jikkwalifika bhala kontroll ta' uzu (ara **Amato Gauci vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009 li kienet titratta l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158). Il-mizura li ha l-legislatur tidher li hi ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta' akkomodazzjoni ta' min qieghed fis-sitwazzjoni ta' Grima. Hu maghruf li l-Istat ghandu margni ta' apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni sabiex itaffi problemi ta' akkomodazzjoni.

Fil-kaz **Spadea and Scalabino vs Italy** deciz fit-28 ta' Settembru 1995, il-Qorti Ewropea osservat:-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. . . . . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless

that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. . . . There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Ghalkemm jezisti l-interess generali, hemm ukoll l-interess tal-privat. Hu stabbilit li:

"Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII)." (kaz ta' Amato Gauci).'

Illi fil-kaz prezenti, mill-atti jirrizulta li sas-sena 2011 l-kera li kienet tithallas fuq perijodu ta' sena kien fl-ammont ta' €186.36 (ara r-ricevuti a fol. 44 *et seq* tal-process quddiem l-Prim'Awla tal-Qorti Civili). Prova tal-ammont li kien jithallas bhala kera taz-zmien aktar ricenti ma tressqitx anki ghaliex gie dikjarat mill-konvenuta li wara li l-atturi ma bdewx jaccettaw il-kera hija bdiet tiddepozita l-istess il-Qorti. Meta dan l-ammont fis-sena jigi mqabbel mal-valur fis-suq hieles illum huwa evidentement wiehed irrizorju. Kif tajjeb gie ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** deciza nhar il-11 ta' Ottubru, 2011 illi:

> 'Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista' jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunità. F'kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis- suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta' erba' mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta' sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.'

Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern huwa evidenti li l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jharisx il-proporzjonalita' u t-tqassim xieraq ta' pizijiet u beneficcji li fuqhom huwa msejjes l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ukoll fuq l-iskorta ta' gurisprudenza uhud minnhom riprodotti aktar il' fuq, din il-Qorti lanqas ghandha l-icken dubju li l-Artikolu 12 huwa leziv tad-drittijiet fondamentali. Ghaldaqstant l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 applikati wahedhom ghandhom jitqiesu li huma lezivi tal-jedd tal-atturi a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea salv izda dak li ser jinghad aktar l-isfel mill-Qorti dwar l-artikolu 12 B (2) tal-istess Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Ir-raba' ilment tal-Avukat Generali:</u>

Illi l-Avukat Generali jissottometti wkoll illi s-sidien ma jistghux jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat u dan in vista tal-introduzzjoni tal-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jistipula li huma jistghu jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi mressaq rikors ghaz-zieda fil-kera. Jissottometti wkoll li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sidien jistghu wkoll jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja.

Illi l-Artikolu 12B gie ntrodott ricentement bl-Att XXVII tal-2018 li dahal fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghata effett retroattiv ghall-10 ta' April, 2018.

Illi bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu l-legislatur aktar milli biex jipprotegi lis-sidien, ried li jipprotegi lill-inkwilin meta jkollhom 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 zgumbrat 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. Dawn l-emendi gew introdotti bl-ghan li jipprovdu rimedju ghall-element anti-kostituzzjonali li l-Qrati kienu qed jiddikjaraw a favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi mis-sena 1979 il' quddiem, kif anki gia accennat f'din id-decizjoni aktar il' fuq, inkluz ghal sitwazzjonijiet fejn inkwilini kienu qed isibu ruhhom zgumbrati mir-residenzi taghhom permezz ta' decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi din il-Qorti kif preseduta gja kellha okkazzjoni tezamina u tiddeciedi dwar l-effetti tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fid-decizjoni fl-ismijiet **Deguara Caruana Gatto Henry et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Gunju, 2020 fejn din il-Qorti kif preseduta qalet is-segwenti:

> '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 it- talba ghandha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola tal-Kera. Ghall-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-eccezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat Generali li din il-ligi kif introdotta legalment b'mod retorattiv ghandha:

(i) ghan legittimu ghax tohrog mil-ligi,

(ii) hija fl-interess generali ghax hija 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 gust 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.'

B'applikazzjoni tas-suespost ghall-kaz odjern din il-Qorti taqbel mar-risposta tal-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat li llum il-gurnata s-sidien m'ghadhomx aktar fl-impossibilita' li jkollhom awment fil-kera u li jirkupraw lura l-proprjeta' taghhom izda dan ma jistghux jaghmluh permezz tal-kawza ta' zgumbrament pendenti u li minnha emaniet ir-referenza kostituzzjoni odjerna izda dan irid isir permezz ta' rikors appozitu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif trid il-ligi. Dan ukoll ifisser li meta l-Qorti tiehu kont tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 kif izda allacjati mal-artikolu 12 B (2) tal-istess Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ntrodott fis-sena 2018, l-Qorti ma tqisx u ma taqbilx li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-istess artikoli **<u>llum il-gurnata</u>** hija bi ksur tal-jedd tal-atturi mhares taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghar-rikors tar-rikorrenti Emanuel Aquilina et. datat 8 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu ntalbet in-nomina ta' Perit tekniku biex jaghmel stima tal-valur tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri fuq is-suq ghar-

ragunijiet moghtija fl-istess rikors. Rat illi dan ir-rikors ma giex debitament notifikat kif ordnat mill-Qorti. Rat izda li t-talba originali fl-atti tal-kawza 402/2012 qatt ma kienet tinvolvi talba ghal kumpens izda biss talba ghal zgumbrament. Rat ukoll li r-rinviju da parti tal-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz tad-decizjoni datata 7 ta' Frar, 2019 ukoll ma kien jinvolvi l-ebda talba jew direzzjoni sabiex jigi kalkolat kumpens ghal xi perjodu partikolari izda biss sabiex din il-Qorti tevalwa l-possibilita' ta' ksur tal-jedd tal-atturi mhares taht l-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Rat ukoll li din it-talba giet intavolata wara li l-istess rikorrenti ghalqu l-provi taghhom u l-kawza giet differita ghad-decizjoni. Stante li din il-Qorti llum qed taghti decizjoni li fic-cirkostanzi tal-kaz kif inhi l-ligi vigenti llum din mhux qed tigi meqjusa fi ksur tal-jeddijiet tal-atturi, per conseguenza, ma hemmx lok li jigi mahtur Perit f'dawn il-proceduri u ghalhekk qed tichad it-talba kif kontenuta fir-rikors datat 8 ta' Mejju, 2020. Ghal dan il-ghan izda l-Qorti ser tirriserva l-jeddijiet fil-ligi tal-atturi li jintavolaw ir-rikors kostitizzjonali opportun ghal hlas ta' kumpens f'kaz li din tirrizulta gustifikata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din ir-referenza Kostituzzjonali billi tichad l-istess stante li ma tqisx illi **fic-cirkostanzi tallum** u b'effett mill-introduzzjoni tal-artikolu 12 B (2) fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12 A tal-istess Kapitolju 158 hija bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi mharsa taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Salvi u mpregudikati l-jeddijiet fil-ligi tal-atturi li jistghu jirrizultaw rimanenti fir-rigward tal-perjodu ta' qabel l-introduzzjoni fil-ligi tal-artikolu 12 B (2) fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez ghandhom jigu decizi mas-sentenza finali fil-mertu.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
8 ta' Lulju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
8 ta' Lulju, 2020