QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 4

Rikors numru 57/17/1 AF

Catherine Cauchi

v.

Vincent Abela u Victoria Abela, Avukat Generali

1. Dan huwa appell wara ilment intavolat mir-rikorrenti appellata illi gew lezi d-drittijiet fondamentali taghha sanciti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li kienu qeghdin jaghtu lill-intimati appellanti dritt ta' rilokazzjoni u jirrenduha impossibbli lilha li tirriprendi l-pusses tal-proprjeta` taghha. Ir-

rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bl-indirizz 27 (gja 17), Holy Family, Dun Guzepp Naudi Street, Hal Ghaxaq. Fid-9 ta' Gunju 1967 hija kienet ghaddiet il-pussess ta' dan il-fond lill-appellanti Abela permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja ghal perjodu ta' sbatax-il (17) sena, versu l-hlas ta' cens annwu u temporanju ta' Lm25 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fit-8 ta' Gunju 1984, izda l-appellanti Abela komplew jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'effett tal-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera, versu l-kera ta' Lm50 fis-sena, li sad-9 ta' Gunju 2016 kienet gholiet ghas-somma ta' €201.38 fis-sena, li r-rikorrenti tikkontendi li hija kera irrizorja li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq.

2. F'dawn il-proceduri hija talbet ghalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.
>
> "2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha tal-fond 23 gja 17 Holy Family, Dun Guzepp Naudi Street gja Dun Guzepp Naudi Alley, Hal Ghaxaq bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.
>
> 3. "Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. "Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. "Tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Gunju 2017 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dokument C u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eccepixxa, *inter alia,* li r-rikorrenti qatt ma oggezzjonat ghall-konverzjoni enfitewtika, li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jikkostitwixxix tehid forzuz tal-proprjeta` u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea m'humiex applikabbli, illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 gew maghmula ghal skopijiet legittimi fl-interess generali, u cioe` akkomodazzjoni socjali, u ghalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

4. L-intimati Abela eċċepew, *inter alia,* li l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda ghaliex m'hijiex entro l-kompetenza ta' din il-Qorti, li l-protezzjoni tal-kera ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'hijiex perpetwa, li l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli fil-kaz *de quo* peress illi m'hemm l-ebda tehid obbligatorju ta' proprjeta`, illi l-Istat ghandu dritt illi jintroduci legizlazzjoni biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` ghall-ghanijiet xierqa fl-interess generali, u illi huma m'humiex responsabbli ghal kwalunwke kumpens li jista' talvolta jkun dovut lir-rikorrenti ghaliex huma dejjem agixxew fil-parametri tal-ligi. L-intimati

Abela gew ukoll awtorizzati jressqu eccezzjoni ulterjuri fil-mori tal-kawza, permezz ta' liema eccepew illi l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji kollha effettivi a dispozizzjoni taghha, u dan fid-dawl tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XXVII tal-2018.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tal-1 ta' Lulju 2020 gie deciz hekk:

> "Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi lkawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,
>
> 1. "Tiċħad l-ewwel talba;
>
> 2. "Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 23, ġja 17, 'Holy Family', Triq Dun Ġużepp Naudi, ġja Dun Ġużepp Naudi Alley, Ħal-Għaxaq, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u talewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Konsegwentement, l-intimati konjuġi Abela ma jistgħux jinvokawh aktar sabiex jibqgħu jokkupaw il-proprjetà mertu tal-kawża;
>
> 3. "Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jikkompensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha;
>
> 4. "Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000);
>
> "5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000).
>
> "L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali."

6. L-intimati Vincent Abela u Victoria Abela appellaw mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' rikors

datat 21 ta' Lulju 2020, u talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata limitatament ghal dik il-parti fejn ordnat li l-ispejjez kollha jithallsu mill-Avukat Generali, tirrevokaha in kwantu laqghet it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellata u minflok tichad it-talbiet kollha tal-istess appellata, bl-ispejjez kontra l-appellata jew kontra l-Avukat Generali.

7. Catherine Cauchi prezentat ir-risposta tal-appell taghha fit-28 ta' Lulju 2020 u ssottometiet illi l-appell tal-intimati Abela ghandu jigi michud bl-ispejjez.

8. L-Avukat tal-Istat prezenta r-risposta tal-appell tieghu fil-31 ta' Lulju 2020 permezz ta' liema qabel mal-aggravji mressqa mill-intimati Abela.

Ikkonsidrat;

Nullita` tar-Rikors tal-Appell.

9. Ir-rikorrenti appellata eccepiet illi r-rikors tal-appell tal-appellanti huwa null ghaliex isem il-partijiet fl-okkju gie ndikat bhala "**Catherine Cauchi v. Vincent Abela et**" minflok ma ssemmew l-ismijiet tal-partijiet kollha. Din il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija infondata.

10. L-Artikolu 175 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi illi:

> “Kull qorti fi grad ta’ appell tista’ wkoll tordna jew tippermetti, f’kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f’dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata.”

11. Dan ifisser illi n-nuqqas fl-okkju tar-rikors tal-appell jista’ jigi rimedjat b’korrezzjoni, ukoll jekk din il-korrezzjoni ma tkunx intalbet mill-partijiet. Ikkonsidrat partikolarment illi ma jirrizultax li dan in-nuqqas ikkawza xi pregudizzju lill-partijiet, li kollha rrispondew ghall-appell intavolat mill-inkwilini appellanti, il-Qorti tqis illi dan m’huwiex kaz ta’ nullita` tar-rikors tal-appell kif qed teccepixxi l-appellata.

12. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-Ewwel Aggravju.

13. Permezz tal-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jilmentaw dwar id-decizjoni tal-ewwel Qorti li hemm nuqqas ta’ proporzjonalita` bejn il-valur lokatizju u l-kera stabbilita mill-ligi, u mill-fatt illi skont huma l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. Isostnu illi l-ewwel Qorti injorat illi r-rikorrenti stess xehdet waqt is-seduta tal-21 ta’ Lulju 2018 illi dak li hija tixtieq hu li l-kera tkun tirrifletti r-realta u li ma tahsibx li m’ghandhiex pjacir li l-appellati jibqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, u li l-

ewwel Qorti injorat ukoll li bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-2018 l-appellata nghatat rimedju ghal dan u m'hemm xejn li jzomm lir-rikorrenti milli titlob lill-intimati sabiex il-kera tirrifletti r-realta, xi haga li hija m'ghamlitx. Jargumentaw illi ghalhekk l-ewwel Qorti kellha tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri taghhom u tikkonsidra jekk permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienx ghadu jezisti n-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur lokatizju u l-kera stabbilita mill-ligi.

14. L-Avukat tal-Istat isostni li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 giet indirizzata l-kwistjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalita`, u permezz ta' dawn l-emendi r-rikorrenti appellata ghandha l-possibilita` li tircievi kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fuq is-suq liberu tal-proprjeta` in kwistjoni u hemm ukoll il-possibilita` li r-rikorrenti titlob li jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward ta' din il-kera, u dan oltre li l-Bord Li Jirregola l-Kera huwa obbligat li jwettaq it-test tal-mezzi. Jargumenta ghalhekk li llum il-gurnata ma jistax jinghad illi l-principju tal-proporzjonalita` qieghed jigi miksur u li minn dan isegwi li m'hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellata.

15. L-appellata tirribatti li s-somma ta' €15,000 likwidata mill-ewwel Qorti bhala kumpens ghad-danni subiti minnha hija irrizorja, u illi hija kienet obbligata bil-ligi tirrikonoxxi lill-appellati b'titolu ta' kera fl-1984 mal-

gheluq tal-koncessjoni ta' enfitewsi temporanja, b'kera li toghla darba kull hmistax-il sena.

16. L-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq l-element tal-proporzjonalita`:

> "Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'fair balance'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:
>
> > "The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that 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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."
>
> "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fuq citata fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.
>
> "L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:
>
> > "F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' **Edwards v. Malta u Ghigo v. Malta** ddecidiet li:

> “(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. **The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable** (emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.””

“Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta’ Amato Gauci vs Malta:

> “[The Court] reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value.”

“Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjeta, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

> “56. 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).
>
> “57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State’s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).
>
> “58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the

> public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).
>
> “59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).”

“Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innotat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: ‘Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlordtenant relationship for an indefinite period of time.’ Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f’każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux ‘deserving of such protection’ għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi ‘lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners’. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant ‘in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.’ Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta’ kera li seta’ jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bilqawwi mal-valur tas-suq.

“Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li ‘a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property.’ Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

“Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta’ Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

“- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

“- għall-awment ta’ kera kull 15-il sena biss;

"- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

"- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem ilBord li Jirregola l-Kera;

"- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu ddritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

"- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

"ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq issidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li lintimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lirrikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

> "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fiddispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tassocjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika talpossedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fissens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik ilmizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

“Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit filġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta’ proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

“Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f’dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi lkumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta’ eluf ta’ Ewro.

“Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa lproprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjeta mal-kera attwali li r-rikorrenti għandha dritt tipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li hija suppost qiegħda ddaħħal kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed idaħħlu kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta’ soggettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienet sejra ssib tikri b’kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, wiehed xorta jifhem illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li tircievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din iddiskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

“Għalhekk, billi l-ammont ta’ kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed tingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetà tagħha. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa’ a ‘disproprotionate and excessive burden’ fuq is-sidien. Din ilQorti m’għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

“Meta r-rikorrenti kkonċediet il-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanja fl-1967, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor illi meta tiskadi din ilkonċessjoni kien ser ikollha (i) tirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b’kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti lvalur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta’ ħwejjiġha lura.

“B’żieda ma dan, ir-rikorrenti kienet effettivament kostretta tikkonċedi l-fond b’ċens temporanju minħabba li l-fond kien wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ fair rent, li kif inhuwa magħruf ma kien fair rent xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914.

> "L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tarrikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta ma lahqitx l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet tgħarrqet.
>
> "Infatti, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-kawża ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.'
>
> "Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti ġarrbet ksur taljedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjigha, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

17. Il-Qorti tibda billi tqis l-argument tal-appellanti illi l-ewwel Qorti kellha tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri taghhom u tikkonsidra jekk permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kinitx ghadha tezisti nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur lokatizju u l-kera stabbilita mill-ligi, illi l-eccezzjoni ulterjuri tal-appellanti pero` ma kinitx dwar il-proporzjonalita` bejn il-valur lokatizju u l-kera li qed tigi percepita mill-appellata. Dan huwa car minn qari tal-eccezzjoni ulterjuri taghhom li qed tigi riprodotta *verabatim* ghall-finijiet ta' kjarezza:

> "Illi li skond l-att numru XXVII tal-2018 u cioe l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kirja mertu tal-kawza de quo hija regolata mil-ligi Civili u li ghalhekk l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li r-rikorrenti ma ezawritx r-rimedji ordinarji kollha effettivi a disposizzjoni

> taghhom kollox taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna u timponi.” (*fol.* 180).

18. M’ghandu jkun hemm ebda dubju ghalhekk illi dan l-argument huwa infondat. L-eccezzjoni ulterjuri maghmula mill-appellanti kienet tikkoncerna biss l-allegat nuqqas da parti tar-rikorrenti li taghmel uzu mir-rimedju ordinarju provdut lilha permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u bl-ebda mod ma kien jitratta kwistjonijiet ta’ proporzjonalita` o meno. Ghalhekk l-appellanti m’ghandhomx ragun fl-ilment taghhom illi in vista ta’ din l-eccezzjoni ulterjuri l-ewwel Qorti kellha tezamina l-kwistjoni ta’ proporzjonalita` tenut kont ukoll tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

19. Fir-rigward tal-argument tal-appellanti Abela u tal-Avukat tal-Istat illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Ligijiet ta’ Malta giet indirizzata n-nuqqas ta’ proporzjonalita` bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond u li ghalhekk m’hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet tal-appellata Cauchi, il-Qorti tirrileva illi dan l-artikolu jindirizza s-sitwazzjoni ta’ bejn il-partijiet limitatament b’effett mid-dhul in sehh tieghu, u cioe` minn Lulju 2018. Ghalhekk il-lezjoni subita mir-rikorrenti appellata qabel din id-data ma tinsabx indirizzata b’dawn l-emendi, u minn dan isegwi logikament li l-argument tal-appellanti u l-Avukat tal-Istat huwa nfondat. Dan partikolarment ikkonsidrat il-fatt li ma sar l-ebda appell mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li l-Artikolu 12 kif kien vigenti qabel l-emendi

kien leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti, u li ghalhekk din il-konkluzjoni hija ormai finali.

20. Jirrizulta wkoll li m'huwiex minnu dak argumentat mill-appellanti li l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni l-fatt li mix-xhieda tal-appellata jidher li hija trid biss li tizdied il-kera u mhux li huma ma jkomplux jirrisjedu fil-fond in kwistjoni u llum il-gurnata hija ghandha l-possibilita` li tottjeni tali revizjoni tal-kera permezz tar-rimedju provdut mill-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fatt, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward dan l-artikolu, jew b'referenza ghalih:

> "Dan l-artikolu introduċa proċedura ġdida li permezz tagħha s-sid ta' fond milqut blartikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn linkwilin 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-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li lkerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.
>
> "[…]
>
> "Ir-rikorrenti talbet ukoll l-iżgumbrament tal-intimati. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna lizgumbrament, għax huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimati għandhomx titolu biex izommu l-fond. F'dan il-każ, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll li r-rikorrenti issa tista' tagħmel użu mill-proċedura l-ġdida stabbilita permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif diġà ntqal aktar qabel f'din id-deċiżjoni.
>
> "[…]
>
> "Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-kas li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha."

21. Huwa car ghalhekk li l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni d-dhul fis-sehh tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-proceduri li dan jistabilixxi sabiex ir-rikorrenti tkun tista' titlob awment fil-kera. Huwa car ukoll illi bis-sentenza taghha l-ewwel Qorti qatt ma cahdet il-possibilita` li r-rikorrenti titlob ir-revizjoni tal-kera u mhux ix-xoljiment taghha kif qed jaghtu x'jifhmu l-appellanti fl-aggravju taghhom.

22. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

It-Tieni Aggravju.

23. Permezz tat-tieni aggravju taghhom l-appellanti jsostnu li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji li dahlu fis-sehh permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma tistax tivvanta nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur lokatizju u l-valur tal-post ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex isservi bhala paraventu ghal min ma jridx jinqeda bir-rimedji ordinarji li taghtih il-ligi.

24. L-Avukat tal-Istat isostni li llum il-gurnata r-rikorrenti appellata ghandha rimedju effettiv u accessibli sabiex tressaq il-kaz taghha quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera bil-ghan li tircievi kera aktar gusta u li ghalhekk ghandha tinqeda bir-rimedju ordinarju provdut lilha fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

25. L-appellata tirribatti li meta ntavolat dawn il-proceduri fl-2017 kien ghadu ma giex introdott l-Att XXVII tal-2018, u li barra minn hekk anke

wara tali introduzzjoni hija xorta ghandha d-dritt li jkollha dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 huwa leziv tad-drittijiet fondamentali taghha ghaliex dan l-artikolu huwa distint mill-Artikolu 12B. Isostni ghalhekk illi m'huwiex minnu li hija ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli, u ghamlet referenza fuq dan il-punt ghas-sentenza fl-ismijiet **Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et** moghtija minn din il-Qorti nhar id-29 ta' Marzu 2019.

26. L-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq din l-eccezzjoni:

> "Permezz ta' risposta ulterjuri, l-intimati konjuġi Abela ressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari fejn eċċepew illi din l-azzjoni hija intempestiva peress li r-rikorrenti illum għandha rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħha sabiex tiġi indirizzata linġustizzja li tilmenta dwarha. Dan fid-dawl tal-fatt li fil-mori tal-kawża 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 blartikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn linkwilin 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-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.
>
> "Huwa magħruf li l-ezistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. Minkejja li l-Att XXVII tal-2018 daħal fis-seħħ fil-mori tal-kawża, din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju ordinarju li llum huwa mogħti mill-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża riċenti fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:
>
>> "Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

> "Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.
>
> "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 biex tigi indirizzata ilkwisjtoni 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 irrikorrenti 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). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

"Tal-istess fehma kienet il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn intqal hekk:

> "Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXVII tal2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniehtom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."

"Isegwi għalhekk li m'hemmx lok li tiġi milqugħa l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati konjuġi Abela."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

27. Sabiex jigi determinat jekk ir-rikorrenti naqsitx milli tirrikorri ghal rimedju ordinarju li huwa disponibbli ghaliha, iz-zmien relevanti biex tigi determinata l-ezistenza ta' dan ir-rimedju huwa d-data ta' meta jkun gie intavolat l-ilment kostituzzjonali/konvenzjonali.[1]

---

[1] Ara per ezempju **Baumann v. France** (QEDB, 22/05/2001): "La Cour rappelle que l'épuisement des voies de recours internes s'apprécie, sauf exceptions, à la date d'introduction de la requête devant la Cour."

28. Il-Qorti rat illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh fl-10 ta' Lulju 2018, filwaqt illi dan ir-rikors kostituzzjonali kien gie prezentat mir-rikorrenti appellata ftit anqas minn sena qabel, u cioe` fid-19 ta' Lulju 2017. Ghalhekk ir-rimedju ndikat mill-appellanti ma kienx jezisti fiz-zmien meta r-rikorrenti intavolat din il-kawza, u minn dan isegwi li dan l-aggravju m'ghandux mis-sewwa. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, l-Artikolu 12B m'huwiex intiz sabiex jaghti rimedju ghall-ksur tad-drittijiet mgarrba qabel id-dhul fis-sehh tieghu, izda sabiex joffri rimedju b'effett mill-introduzzjoni tieghu. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta ghamlet distinzjoni bejn ic-cirkostanzi ta' din il-kawza qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu, li ghadhom minghajr rimedju xieraq ordinarju sal-gurnata tal-llum, u r-relazzjoni guridika tal-partijiet wara d-dhul fis-sehh tieghu, li ghandha tigi rregolata bil-legizlazzjoni l-gdida.

29. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni ta' nullita` tar-rikors tal-appell imressqa mill-appellata Catherine Cauchi, tichad l-appell ta' Vincent Abela u Victoria Abela, u billi

dan l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju tordna li l-ispejjez jithallsu mill-appellanti ghal darbtejn a tenur tal-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm