b'konsegwenza tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u r-rikorrenti spiċċat fl-inċertezza li ma tafx meta ser tkun tista' tieħu l-fond tagħha lura, u ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jingħata kumpens – l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġiżlattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Ġunju, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 137/2020 LM

Maria Pintley (K.I. 513392M)

vs.

l-Avukat tal-Istat u Odette Sciberras (K.I. 343569M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-21 ta' Lulju, 2020 mir-rikorrenti **Maria Pintley (K.I. 513392M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") fejn issottomettiet dan li ġej:

1. *Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond ossia d-dar bin-numru għaxra (10), Sqaq numru wieħed (1), Triq id-Duluri, Ħamrun, liema proprjetà hija akkwistat permezz*

ta' att pubbliku datat l-20 ta' Diċembru, 2013 atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone ***(Dok. A);***

2. *Illi meta l-esponenti akkwistat il-proprjetà surriferita din il-proprjetà kienet ġia okkupata mill-konvenuta Odette Sciberras b'titolu ta' kera naxxenti mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-istess Odette Sciberras kienet preċedentement, u ċioe permezz ta' att pubbliku datat is-27 ta' Mejju, 2004 atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, akkwistat l-istess proprjetà b'titolu ta' ċens temporanju għaż-żmien li fadal ta' wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jiddekorru mis-6 ta' Diċembru, 1991, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' sittin Liri Maltin (LM60), ekwivalenti għal ċirka mija u erbgħin euro (€140), li kien jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem* ***(Dok. B)****;*
3. *Illi b'hekk bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta dan iċ-ċens temporanju ġie kkonvertit awtomatikament għal wieħed ta' kera b'effett mis-7 ta' Diċembru, 2012, mil-liema data l-istess inkwilina Odette Sciberras bdiet tħallas kera annwali u irriżorja ta' mitejn u tmenin euro (€280), fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*
4. *Illi minn dakinhar sal-lum din il-kera illum żdiedet biss b'sitt euro (€6) fis-sena u ċioe għal total ta' mitejn u sitta u tmenin euro (€286) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera bdiet tiġi depożitata mill-istess konvenuta Odette Sciberras taħt l-Awtorità tal-Qorti dan l-aħħar (****Dok. Ċ)****;*
5. *Illi b'hekk, bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi sovra indikat, l-esponenti hija għal kollox prekluża milli qatt tieħu l-pussess lura ta' ħwejjiġha u hija kostretta taċċetta kera baxxa u sproporzjonata meta mqabbla mar-rati ta' kera fis-suq liberu, liema proprjetà għandha valur ta' mill-anqas mitt elf euro (€100,000) skont stima aġġornata* ***(Dok. D)****, liema valur għandu <u>de minimis</u> jagħti lok għal rata ta' kera ta' bejn €3,500 u €5,000 fis-sena, jiġifieri bejn tnax sa tmintax-il darba <u>aktar</u> mir-rata li attwalment qiegħda titħallas;*
6. *Illi konsegwentement l-esponenti qiegħda ssofri, b'mod diskriminatorju, leżjoni ċara tal-jeddijiet fundamentali tagħha, ossija il-jedd tat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif il-Qrati nostrani u dik ta' Strasburgu issa ilhom jiddikjaraw;*
7. *Illi filwaqt li huwa minnu li l-leġislatur ipprova jtaffi kemm xejn dan il-piż għal kollox sproporzjonat bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (introdott riċentement permezz tal-Att XXVII tal-2018) l-esponenti tikkontendi illi dan l-artikolu xorta waħda ma jagħtix rimedju xieraq u effettiv u konsegwentement jibqa' jivvjola l-jeddijiet tagħha, inkluż b'mod diskriminatorju, kif hawn fuq ingħad u dana billi:*

   (i) L-awment fil-kera li jista' jirregola u/jew jiddeċiedi dwaru l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa <u>sa massimu</u> ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà

xorta waħda jibqa' wieħed sporporzjonatament baxx meta mqabbel mar-rati li huma jistgħu jibbenefikaw minnhom fis-suq liberu;

(ii) *Agħar minn hekk, is-subinċiż (11) l-istess artikolu* a priori *jipprekludiha għal kollox milli tirrikorri b'rikors quddiem din l-Onorabbli Qorti għal rimedju xieraq u effettiv u kif ukoll milli qatt tieħu l-pussess lura ta' ħwejjiġha kemm-il darba l-inkwilina tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi skont il-liġi; u*

(iii) *F'kull każ hija xorta ser tibqa' għal kollox prekluża u mċaħħda milli tgawdi b'mod ħieles u paċifiku l-possedimenti privati tagħha;*

8. *Illi għalhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa wkoll leżiv mhux biss tad-drittijiet fundamentali (proprjetarji) tal-esponenti sovra deskritti iżda wkoll tal-jedd tagħha għal smigħ xieraq u dan kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem b'mod partikolari billi jċaħħadha* a priori *minn rimedju effettiv u kif ukoll ser tassoġġettaha għal aktar spejjeż u dewmien ta' proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera liema proċeduri, kif ingħad, bl-ebda mod mhuma ser iwasslu għal rimedju xieraq u effettiv għas-sodisfazzjon ġust tal-jeddijiet fundamentali tagħha;*

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-applikazzjoni tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti privati tagħha kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi **l-artikolu 12B** tal-istess Kap. 158, introdott riċentement bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ma jagħti l-ebda rimedju xieraq u effettiv lill-esponenti u kif ukoll li l-istess artikolu jilledi d-drittijiet (proprjetarji) fundamentali tagħha kif hawn fuq ingħad u kif ukoll l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
3. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Odette Sciberras ma tistax tinvoka l-provvedimenti tal-artikoli 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta favur tagħha sabiex tibqa' ssostni l-okkupazzjoni u/jew abitazzjoni tal-fond numru għaxra (10), Sqaq numru wieħed (1) Triq id-Duluri, Ħamrun;*

4. *Tordna għalhekk l-iżgumbrament tal-intimata Odette Sciberras mill-fond proprjetà tal-esponenti fi żmien qasir u perentorju u taħt dawk il-kundizzjonijiet partikolari li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u spedjenti;*
5. *Tillikwida inoltre somma in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif hawn fuq ingħad;*
6. *Tordna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;*
7. *Tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Awwissu, 2020, fejn eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti fil-konfront tagħha qed jiġu miksura l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà 10, Sqaq numru 1, Triq id-Duluri, Ħamrun, Malta, mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat kif ukoll peress li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament ma jagħti ebda rimedju xieraq u effettiv u qed irenduha impossibbli għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrent trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
3. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna*

trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 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 qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

7. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a far more reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court H.R., James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to

comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

8. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;*

9. *Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qed tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

10. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>" *(fn. 2 Enfasi tal-esponent);*

11. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti 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-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas*

aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċi u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." *(fn. 3 Amato Gauci v. Malta paragrafu 55);*

15. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'*procedural fairness' *ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

16. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti* [recte] *stess qiegħda tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk is-soċjetà rikorrenti ma kinitx ser toqgħod tiftaħ dawn il-proċeduri.*

17. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 12B li jingħad speċifikament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu ma jista' jiġi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu*

huwa proprju li joħloq bilanċ aktar ġust; (fn. 4 Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019); vide wkoll sentenza fl-ismijiet "Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt" deċiża mill-Prim Awla fit-8 ta' Lulju, 2020 (rikors numru 402/2012/1 JVC));

18. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti* [recte] *ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

19. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti* [recte] *japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha;*

20. *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-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Odette Sciberras** (K.I. 343569M) (minn issa 'l quddiem "l-intimata Odette Sciberras") li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Awwissu, 2020, fejn eċċepiet:

1. Illi primarjament it-talbiet attriċi imressqa minn Maria Pintley għandhom jiġu miċħuda billi l-istess Maria Pintley ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji kollha li kellha a dispożizzjoni tagħha, inkluż dawk a bażi tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan qabel ma ntavolat it-talba odjerna;

2. Illi inoltre t-talbiet odjerni huma bbażati biss fuq preżunzjoni li l-artikolu 12B ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx ser joffri rimedju xieraq u effettiv u dan hekk kif jidher anke minn paragrafu 7 tar-rikors promutur, b'dan però illi r-rikorrenti

qatt ma ntavolat u stenniet deċiżjoni a bażi ta' dan l-artikolu biex tevalwa jekk kellhiex rimedju xieraq;

3. Illi fi kwalsiasi każ u hekk kif għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, meta r-rikorrenti akkwistat il-fond tagħha, ossia seba' snin ilu, kienet taf eżattament x'kienet qed takkwista u kwindi ma nkisrilha l-ebda dritt tagħha ġia la darba kienet taf eżattament x'kienet qiegħda takkwista u setgħet, dak iż-żmien, tagħżel li ma tixtrix tali fond;

4. Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti kienet ilha żmien titlob u tirċievi l-kera dovuta mingħajr ebda oġġezzjoni da parti tagħha u dan hekk kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni ta' din il-kawża;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha billi li l-attriċi ma sofriet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Frar, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt pubbliku tal-20 ta' Diċembru, 2013, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone[1], li permezz

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.

tiegħu hija akkwistat id-dar bin-numru għaxra (10), Sqaq numru wieħed (1), Triq id-Duluri, Ħamrun (minn issa 'l quddiem "il-fond"); kopja tal-kuntratt tas-27 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li permezz tiegħu l-intimata kienet akkwistat il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja[2], għaż-żmien li kien fadal minn wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jiddekorru fis-6 ta' Diċembru, 1991, kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u temporanju ta' LM60 pagabbli f'rati ugwali kull sitt xhur bil-quddiem; kopja ta' ċedola ta' depożitu ppreżentata mill-intimata fit-22 ta' Ġunju, 2020, wara li r-rikorrenti rrifjutat il-ħlas tal-kera li offritilha l-intimata[3]; u kopja ta' rapport tal-perit *ex parte* Michelle Micallef Bugeja dwar il-valur tal-fond.[4]

5. Fl-*affidavit* tagħha[5], ir-rikorrenti spjegat li hija qiegħda tesebixxi kopji tal-irċevuti tal-kera għall-perijodu bejn il-5 ta' Ġunju, 2014 u l-5 ta' Ġunju, 2020, u qalet li l-kera għall-perijodu bejn il-5 ta' Diċembru, 2013 u l-5 ta' Ġunju, 2014 kienet ġiet riċevuta mis-sidien preċedenti, għaliex hija xtrat il-fond f'Diċembru tal-2013.[6] Ir-rikorrenti qalet li l-intimata Odette Sciberras għandha żewġt itfal jgħixu magħha fil-fond, u filwaqt li wieħed minnhom huwa maġġorenni, għandha tifla minuri. Ir-rikorrenti qalet li minħabba f'hekk, ser ikun ferm diffiċli għaliha li xi darba tirriprendi pussess tal-proprjetà tagħha f'data futura. Qalet ukoll li hija istitwiet dawn il-proċeduri għaliex l-ammont ta' kera li tirċievi għal dan il-fond huwa wieħed irriżorju, u anki r-rata massima ta' 2% tal-valur tal-fond li tista' titlob bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-liġi, hija rata ta' kera baxxa meta kkomparata ma' dak li wieħed jista' jdaħħal li kieku dan il-fond jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li l-kera għandha tkun bejn €3,500

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 11 tal-proċess.
[5] *A fol.* 40 tal-proċess.
[6] Kopji ta' dawn l-irċevuti esebiti *a fol.* 42 *et seq* tal-proċess.

u €5,000 fis-sena, jiġifieri bejn 3.5% u 5% tal-valur tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li hija wkoll sid tal-fond adjaċenti għal dak li tgħix fih l-intimata Sciberras, u dan il-fond huwa mikri bir-rata ta' €600 fix-xahar, jew €7,200 fis-sena.[7] Ir-rikorrenti qalet li hija m'għandha l-ebda proprjetà oħra li tista' tgħix fiha, u jekk l-intimata tivvaka dan il-fond, hija tkun tista' tniffdu mal-fond adjaċenti u tmur tgħix fih, jew inkella tiżviluppah, jew tikrih fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata ġieli qaltilha li kien fi ħsiebha tmur tgħix xi mkien ieħor, iżda din talbitha somma flus li r-rikorrenti qieset li mhix raġonevoli sabiex tivvaka l-fond.

6. **In-Nutar Joseph Tabone**, fix-xhieda tiegħu tad-9 ta' Ottubru, 2020[8] esebixxa kopja tal-kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 2013 li permezz tiegħu r-rikorrenti xtrat il-fond numru 11, Sqaq numru 1, Triq id-Duluri, Ħamrun, li huwa adjaċenti għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-poter tal-aħwa Mary Palmier, Alfred Francica, George Francica u Phyllis Dimech, bil-prezz ta' €90,000.

7. Il-Qorti ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond, tirrelata dwar il-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ mill-1 ta' Jannar, 2014 sad-datata tal-preżenta tar-rikors promotur. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fis-16 ta' Ottubru, 2020[9], fejn spjegat li l-fond inkwistjoni huwa terran fi triq residenzjali, li ma jinfidx ma' proprjetà ta' terzi sovrastanti. Qalet li l-kmamar tal-fond huma kollha interkonnessi, u l-kmamar tas-sodda huma dojoq ħafna u m'hemmx biżżejjed wisgħa biex wieħed jimxi minn kamra għal oħra bil-kumdità. Kompliet

[7] Kopja ta' dan il-ftehim ta' kera *a fol.* 46 tal-proċess.
[8] *A fol.* 51A tal-proċess.
[9] *A fol.* 60 tal-proċess.

tgħid li l-*footprint* tal-binja hija ta' 60 metru kwadru, u l-finituri tal-post jikkonsistu f'madum tat-tip terrazzo u ħitan fuq il-ġebla. Żiedet tgħid ukoll li s-servizzi huma qodma, iżda fi stat tajjeb, u l-faċċata tal-fond tidher li ma tarax manutenzjoni regolari. Kompliet tgħid li l-kmamar tas-sodda ma jgħaddux mil-liġi tas-sanità għaliex huma mingħajr twieqi, u għalhekk hemm bżonn li dan in-nuqqas jiġi ssanat mal-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet ukoll li sabiex din l-applikazzjoni tiġi approvata, aktarx li hemm bżonn ventilazzjoni mekkanika fiż-żewġt ikmamar tas-sodda u aktar dawl artifiċjali. Ir-rikorrenti qalet li l-valur tal-proprjetà fis-suq huwa ta' €80,000, u li l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1 ta' Jannar, 2014 sal-21 ta' Lulju, 2020 kien ta' €2,800 fl-2014 u l-2015, €3,000 fl-2016 u fl-2017, u ta' €3,600 fl-2018 sal-2020.

8. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2020, xehdet il-**Perit Michelle Micallef Bugeja**[10], li kkonfermat li kienet għamlet rapport għar-rikorrenti dwar il-valur tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

9. L-intimata **Odette Sciberras** fl-*affidavit* tagħha[11] spjegat li ilha tgħix fil-fond mill-2004. Qalet li hija kienet akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, u qalet li dak iż-żmien hija kienet ingħatat assigurazzjoni li wara li tħallas iċ-ċens għal tmien snin, hija kellha dritt tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera. Qalet li wara li għalaq iċ-ċens fl-2012, hija kienet intalbet tibda tħallas kera doppja għal dan il-fond, u dak iż-żmien hija kienet tħallas il-kera lis-sidien preċedenti, li dejjem aċċettaw il-kera mingħandha. Qalet ukoll li fis-sena 2013 hija kienet ġiet infurmata li kien hemm persuna li xtaqet tixtri dan il-fond, u hija kienet tkellmet mar-rikorrenti qabel ma din xtrat il-fond. L-intimata qalet li r-rikorrenti dejjem aċċettat il-ħlas tal-kera

[10] *A fol.* 78 tal-proċess.
[11] *A fol.* 81 tal-proċess.

mingħandha, imma wara xi żmien hija rċeviet ittra mingħand l-avukat tar-rikorrenti u anki ntalbet tattendi laqgħa f'uffiċċju legali, fejn min beda jitkellem f'isem ir-rikorrenti beda jindika li din trid il-pussess tal-fond inkwistjoni sabiex tagħmel proġett ta' kostruzzjoni. L-intimata qalet li wara dik il-laqgħa, ir-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-ħlas tal-kera.

10. Kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimat Avukat tal-Istat għamlu sensiela ta' domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju permezz ta' nota.[12] Il-Perit Borg Costanzi wieġbet permezz ta' żewġ noti risponsivi[13], fejn spjegat li hija stabbiliet valur ta' €80,000 għall-fond minħabba l-iskumdità li fih u l-ippjanar tiegħu. Qalet li l-valur attwali ta' fond huwa differenti mill-prezz li wieħed jitlob għall-akkwist tal-fond b'titolu ta' bejgħ. Il-Perit Borg Costanzi qalet li dan il-fond ma jistax jitqies bħala fond b'żewġt ikmamar tas-sodda, għaliex lanqas kamra tas-sodda waħda ma fih komda.

11. Il-kontroeżami tal-intimata **Odette Sciberras** sar waqt l-udjenza tas-26 ta' Frar, 2021,[14] fejn qalet li hija kienet ħallset il-prezz ta' LM1,500 għall-akkwist tal-perijodu rimanenti taċ-ċens temporanju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-intimata qalet li tul is-snin hija għamlet xogħol ta' manutenzjoni fil-fond, fosthom tibdil ta' saqaf, xogħol ta' tibjid u tibdil ta' kanen tal-ilma. L-intimata qalet li hija kienet talbet lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000 sabiex tivvaka mill-fond.

---

[12] *A fol.* 84 u 86 tal-proċess.
[13] *A fol.* 88 u 90 tal-proċess.
[14] *A fol.* 105 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Ir-rikorrenti istitwiet proċeduri kostituzzjonali għaliex qiegħda tilmenta li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jinkisrulha l-jeddijiet fundamentali tagħha, partikolarment dawk protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti bl-artikolu 6 u 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa "l-Konvenzjoni Ewropea"). Ir-rikorrenti hija sidt il-fond, li meta ġie akkwistat minnha kien diġà okkupat mill-intimata b'titolu ta' kera. L-intimata kienet akkwistat il-fond permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żmien rimanenti minn perijodu oriġinali ta' wieħed u għoxrin (21) sena ċens, u fi tmiem din il-konċessjoni enfitewtika, hija kellha d-dritt tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, bil-kundizzjoni li tibda tħallas kera ekwivalenti għad-doppju taċ-ċens li kienet tħallas preċedentement.[15] Mal-konverżjoni tat-titolu ta' ċens f'titolu ta' kera, l-intimata bdiet tħallas €280 fis-sena f'kera, li maż-żmien żdiedet għal €286, liema ammont huwa pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegat li hija kienet kostretta taċċetta kera baxxa u sproporzjonata meta mqabbla mar-rati tal-kera fis-suq, u dan bi ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha, kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Qalet ukoll li lanqas bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma ngħata rimedju xieraq u effettiv lil sidien bħalha, għaliex l-ammont ta' kera li dawn jistgħu jirċievu bis-saħħa tat-tħaddim ta' din il-liġi, xorta waħda huwa wieħed baxx u sproporzjonat meta mqabbel ma' dak li jirċievu sidien ta' proprjetajiet simili li jikru l-fond tagħhom fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li s-subinċiż 11 tal-istess artikolu 12B tal-Kap. 158 jipprekludiha milli tmexxi b'rikors għal rimedju xieraq u effettiv u milli tieħu lura

[15] Art. 12 Kap. 158.

pussess ta' ħwejjiġha f'każ li jinstab li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi. Qalet li għalhekk hija ser tibqa' prekluża milli tgawdi b'mod ħieles il-possedimenti privati tagħha. Żiedet tgħid li s-sitwazzjoni hija leżiva tal-jedd tagħha għal smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex hija sfat imċaħħda minn kull rimedju effettiv, stante li l-proċedura kkontemplata fl-artikolu 12B tal-Kap. 158 ser tassoġġettaha għal aktar spejjeż u dewmien mingħajr rimedju adegwat. Fit-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti privati tagħha, kif sanċiti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jiġi ddikjarat li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 ma jagħti ebda rimedju xieraq u effettiv u li huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif ingħad, kif ukoll huwa leżiv tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikoli 6, 14 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jiġi ddikjarat li l-intimata Odette Sciberras ma tistax tibqa' tinvoka l-artikolu 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, u talbet lill-Qorti tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tillikwidalha wkoll il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjonijiet sofferti minnha.

14. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li r-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-istess intimat qal li huwa ma kienx ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni stante li t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat permezz tal-kuntratti esebiti minnha. Eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar leżjonijiet li seħħew qabel ma

hija saret sid tal-fond jew kellha titolu fuq il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li fil-fehma tiegħu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet imqajma mir-rikorrenti f'din il-kawża huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa inapplikabbli għall-fattispeċie ta' dan il-każ, għaliex dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż ta' proprjetà, u bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond. Qal li jista' jintqal li hemm kontroll fuq l-użu tal-proprjetà mir-rikorrenti, iżda ma jistax jintqal li f'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda ssofri deprivazzjoni totali tal-proprjetà tagħha. Kompla jgħid li bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jedd jilleġiżla biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa u marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat qal li f'dan il-każ l-Istat illeġiżla sabiex jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ l-artikoli 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea huma inapplikabbli, u r-rikorrenti ma tistax tilmenta li mhijiex tingħata smigħ xieraq. Kompla jgħid li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti għandha rimedju quddiem il-Bord għal reviżjoni fl-ammont ta' kera u fil-kundizzjonijiet tal-kera, u f'każ li jirriżulta li l-inkwilina ma tissodisfax it-test tal-mezzi, hija tista' tintalab toħroġ mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal ukoll li l-lanjanzi tar-rikorrenti ma jaqgħux fl-ambitu tal-protezzjoni minn trattament diskriminatorju, għaliex dawn huma liġijiet li japplikaw indiskriminatament għal kull kirja, u r-rikorrenti mhi ssofri l-ebda żvantaġġ meta paragunata ma' persuni oħra fl-istess sitwazzjoni tagħha.

15. L-intimata Odette Sciberras eċċepiet li r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji kollha għad-dispożizzjoni tagħha u li r-rikorrenti ma ntavolatx

azzjoni abbażi tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u stenniet li tingħata deċiżjoni sabiex tara jekk ir-rimedju li tingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera jkunx xieraq jew le. Qalet li r-rikorrenti kienet taf x'kienet qed takkwista meta ffirmat il-kuntratt għall-akkwist tal-fond, u hija dejjem aċċettat il-kera offruta lilha.

16. Il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni mqajma mill-intimat Avukat tal-Istat, li tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għal-lanjanza mqajma mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri fil-każ odjern m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens 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 l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob 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."

18. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

19. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

20. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[17], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, inkiteb:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni. Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in

[16] 24.06.2016.
[17] 07.04.2005.

substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

21. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the 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 (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

22. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti kompliet billi għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament

[18] 30.07.2015.
[19] *Supra.*

mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti."

23. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti tidħol f'sistema li tirregolaha kemm fl-użu li tista' tagħmel mill-proprjetà akkwistata minnha, kif ukoll fl-introjtu li hija tista' tirċievi mill-kiri tal-fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħha. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrenti bħala sidt il-fond kienet mistennija li għal numru ta' snin tibqa' ġġorr waħedha l-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħha mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex tagħmel dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-artikolu 12 tal-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li individwi fis-soċjetà tagħna li m'għandhomx il-mezzi, xorta jkollhom saqaf fuq rashom, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu jkun qatt li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq. Il-Qorti ma taqbilx mal-linja ta' difiża proposta mill-intimati li f'dan il-każ ir-

rikorrenti bbenefikat minn prezz li kien aktar baxx mill-prezz ta' proprjetajiet simili fis-suq għaliex il-fond kien okkupat mill-intimata, u għalhekk hija ma sofriet l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tagħha. Meta r-rikorrenti akkwistat l-fond, hija sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn qajla setgħet tgawdi l-investiment li għamlet, għaliex la setgħet tagħmel il-proġett ta' tkabbir tal-fond li xtaqet tagħmel, la setgħet iddaħħal ammont ta' kera li jirrifletti r-rati kurrenti fis-suq tal-kera, u għad iridu jgħaddu diversi snin u jsiru proċeduri legali separati biex hija tkun tista' tirriprendi pussess tal-fond.

24. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha wkoll dwar din il-materja fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn inkiteb illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that 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 to property."*

25. Ir-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll li lanqas l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, partikolarment l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, ma jindirizzaw adegwatament l-allegati leżjonijiet sofferti minnha. Tgħid li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jipprovdi għal proċeduri legali quddiem il-Bord sabiex il-kera tkun tista' tiġi awmentata sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Imma skont ir-rikorrenti, lanqas 2% tal-valur tal-fond mhuwa ammont ta' kera li jista' jitqies li huwa proporzjonat, għaliex xorta waħda huwa introjtu li huwa ferm inqas minn dak li hija tista' ddaħħal li kieku

l-fond jinkera fis-suq miftuħ tal-kiri. Tgħid ukoll li l-fatt li l-intimata għandha wlied minuri jgħixu magħha, ser jagħmilha aktar diffiċli għaliha li hija xi darba tirriprendi pussess tal-fond. Il-Qorti kkunsidrat li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitlob li jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi u l-għanijiet segwiti mill-Istat bil-kontroll tal-użu tal-proprjetà, u l-"bilanċ xieraq" bejn l-interessi ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tas-sid. B'dak li qiegħda tilmenta minnu r-rikorrenti, hija qiegħda titlob lill-Qorti teżamina jekk konsegwenza tal-imsemmija impożizzjonijiet mill-Istat, hijiex qiegħda titgħabba b'piż eċċessiv u sproporzjonat bħala sid. Ir-rikorrenti tgħid li l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 xorta waħda qegħdin jimponu fuqha relazzjoni ta' sid/inkwilina bejnha u l-intimata Odette Sciberras, bl-impożizzjoni tal-ammont massimu ta' kera li hija tista' tirċievi. Tgħid li dan l-intervent leġiżlattiv xorta waħda jammonta għal mezz ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà tagħha. Dwar din il-lanjanza partikolari tar-rikorrenti, il-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom diversi drabi f'deċiżjonijiet li ngħataw riċentement. Jista' jiġi argumentat li sa fejn tibqa' tirriżulta differenza sostanzjali bejn il-valur lokatizju ta' fond fis-suq tal-proprjetà, u l-kera li s-sid jista' jirċievi *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, għandu jitqies li s-sid xorta waħda qiegħed iġorr piż eċċessiv waħdu, u li għalhekk m'hemmx il-proporzjon mixtieq bejn l-interess ġenerali tas-soċjetà u l-interessi tas-sid. Il-Qorti tqis li l-emendi introdotti fil-liġi bis-saħħa ta' dan l-Att jagħtu dritt lis-sid li jmur quddiem il-Bord, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u jaħsbu wkoll biex fil-bidu ta' kull proċediment quddiem il-Bord, isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin. Il-liġi tipprovdi wkoll dwar x'għandu jiġri f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi. Il-ħsieb wara dawn l-emendi jidher li kien sabiex is-sidien ta' proprjetajiet bħal tar-rikorrenti jingħataw il-jedd li jitolbu awment fl-ammont ta' kera, u f'każ li jkun diffiċli għall-inkwilin li jħallas l-kera kif

awmentata, dan jingħata perijodu ta' żmien sabiex jivvaka l-proprjetà. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Vassallo et *vs.* Gordon Gauci Maistre et**[20] il-Qorti qieset li għalhekk ma baqgħax daqstant diffiċli għas-sid tal-fond li jirriprendi pussess tal-fond tiegħu. L-imsemmiija emendi jfissru wkoll li s-sidien għandhom id-dritt li jitolbu l-ħall tal-kirja f'każ li jkun hemm tibdil materjali fiċ-ċirkostanzi tal-kiri matul il-kirja jew f'każ li l-inkwilin ma jibqax fil-bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali. Il-Qorti qieset ukoll li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B(9)(a), tnaqqsu d-drittijiet tal-persuni meqjusa bħala 'kerrejja', għaliex kull persuna rikonoxxuta bħala 'kerrej', ħlief għall-armla jew l-armel tal-kerrej oriġinali, għandha biss id-dritt li tibqa' tgħix fil-fond għal perijodu ta' ħames snin, u wara li jgħaddu dawn il-ħames snin għandha tiżgombra mill-fond. Il-Qorti qieset ukoll li bl-artikolu 12B(11), il-leġiżlatur ried jipproteġi lill-inkwilin li jkollu kirja li tkun skadiet b'effett ta' sentenza tal-Qorti, liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera, u l-enfitewta, subenfitewta jew inkwilin ikun għadu fl-okkupazzjoni tal-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu fl-10 ta' April, 2018. F'dawn il-każijiet, is-sid ma jistax jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mill-fond, qabel jagħmel użu mid-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu. Il-Qorti kompliet billi qalet hekk:

> *"Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed*

[20] P.A. (Ġur. Kost.), 28.01.2021.

isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu."

F'dik is-sentenza, il-Qorti għamlet riferiment ukoll għal dak li nkiteb fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto *vs.* Avukat Ġenerali et** (36/2018) deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, fejn saru dawn l-osservazzjonijiet:

"Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu, din il-qorti wkoll tqis illi l-argument tal-appellant m'għandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett għandu jingħad b'mod ġenerali illi l-fatt illi perit ikun iffissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiż kulħadd huwa lest iħallas dik is-somma ta' kera, u għalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija waħda fissa għaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u għalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera perċepita mis-sidien fejn jidħlu miżuri intiżi għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali ma tridx bilfors tkun ir-rata sħiħa li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidħlu konsiderazzjonijiet leġittimi fl-interess ġenerali intiżi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. ...".

Fis-sentenza appena ċċitata, il-Qorti qieset li l-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku ġudizzjarju ta' 2.5% tal-valur tal-fond tqarreb ħafna t-2% tal-valur tal-fond stabbilit bl-Att XXVII tal-2018, u għalhekk qieset li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kien maħsub biex is-sid tal-proprjetà jdaħħal kera xierqa u ġusta meta wieħed iqis il-ħtiġijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Il-Qorti għamlet tagħha dawn

l-osservazzjonijiet, u kompliet tgħid li anki f'każ li l-perit tekniku ġudizzjarju jkun tal-fehma li l-kera ġusta ta' fond għandha tkun ta' 3.5% jew 4% tal-valur tal-fond, dan ma jfissirx li kull persuna hija disposta li tħallas dak l-ammont ta' kera jew li sid bilfors li ser jirnexxielu jdaħħal dak l-ammont ta' kera, u dan għaliex anki s-suq tal-proprjetà għandu l-volatilità tiegħu.

26. Din il-Qorti tqis li anki fil-każ odjern, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda garanzija li għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, hija sejra ddaħħal l-ammont ta' kera indikat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha. Huwa minnu li r-rikorrenti ser tibqa' limitata fl-użu li tista' tagħmel mill-fond għal almenu ftit snin oħra, anki sakemm isir it-test tal-mezzi tal-inkwilina, iżda b'daqshekk ma jistax jintqal li huwa impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi pussess lura tal-fond, għaliex ir-rikorrenti għandha għadd ta' rimedji disponibbli għaliha bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

27. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali et**[21]:

> *"Il-Qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap. 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018. Kien introdott l-artikolu 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord, u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni. Id-dispożizzjoni taħseb ukoll sabiex fil-bidu ta' kull proċediment b'talba għal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x'jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.*
> *…*
> *Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher li kien sabiex sid ta' fond li jaqa' taħt dak li jiddisponi l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ikollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b'dan illi, jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi*

[21] 31.10.2019.

impossibbli, għall-inkwilin li jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

...

L-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kienet intiża 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 riċenti, dawn l-emendi m'għandhomx iġibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet preċedenti għad-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjoni appena ċċitata."

28. Din il-Qorti tqis li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa rilevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur, iżda ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sofferti qabel l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu. Huwa għalhekk li l-Qorti qiegħda tiddeċiedi li r-rikorrenti għandha tingħata kumpens għal-leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħha qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, iżda għal dak li jirrigwarda l-ilmenti tagħha wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu, il-Qorti qiegħda tagħti direzzjoni lir-rikorrenti sabiex tagħraf tagħmel użu mir-rimedji ordinarji li għandha għad-dispożizzjoni tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-imsemmija emendi.

29. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll li l-liġijiet inkwistjoni u l-applikazzjoni tagħhom huma leżivi tal-jeddijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan mingħajr ma tamplifika dwar il-mod kif, skont hi, qiegħed jinkiser il-jedd tagħha għal smigħ xieraq minn qorti indipendenti u imparzjali, jew inkella b'liema mod hija qiegħda tiġi diskriminata. L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jipprovdi għall-protezzjoni tal-liġi f'każ ta' persuna akkużata b'reat kriminali u x'salvagwardji għandhom japplikaw sabiex din tingħata smigħ xieraq fi żmien raġonevoli. L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar l-istess jedd, u għalhekk din

il-Qorti tqis li l-imsemmija żewġ artikoli li tagħmel riferiment għalihom ir-rikorrenti ma jsibu ebda applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

30. Ir-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll minn ksur tal-jeddijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi li d-drittijiet u libertajiet protetti fil-Konvenzjoni għandhom jiġu assigurati lil kull individwu mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma hi s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali. Ir-rikorrenti ma speċifikatx għal liema raġuni hija qiegħda tilmenta li sfat diskriminata, għalkemm jista' jkun li din il-lanjanza tar-rikorrenti tqajmet għaliex hija qiegħda tqabbel is-sitwazzjoni tagħha ma' dik ta' persuni li jikru l-proprjetajiet tagħhom fis-suq miftuħ tal-proprjetà u għalhekk il-proprjetà mhix milquta mill-istess tip ta' restrizzjonijiet. Jirriżulta imma li s-sidien ta' fondi li kienu mogħtija b'titolu ta' enfitewsi temporanja li skadiet, fejn l-enfitewti kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti stabbiliti bil-Kap. 158 sabiex jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini, kollha kemm huma sfaw milquta bl-istess reġim legali li jikkontrollahom fl-użu tal-proprjetà tagħhom, u għalhekk ir-rikorrenti mhijiex ġustifikata meta tgħid li hija sfat diskriminata b'xi mod.

31. Mill-provi jirriżulta li filwaqt li r-rikorrenti qiegħda fil-preżent tikri l-fond b'kera ta' €286 fis-sena, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-kiri huwa ferm iżjed minn hekk. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbiliet li għas-snin 2014 u 2015, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,800, fis-snin 2016 u 2017 il-valur kien ta' €3,000, u fis-snin 2018, 2019 u 2020 dan kien ta' €3,600 fis-sena, b'tali mod li għas-snin kollha li l-fond ilu fil-pussess tar-rikorrenti mindu ġie mixtri mir-rikorrenti, hija setgħet tirċievi kera ta' €22,400 li kieku kien mikri fis-suq miftuħ tal-kiri. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet li lil hinn minn dan il-kalkolu

matematiku, għall-finijiet tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, hija qiegħda tillimita ruħha għal leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti sakemm iddaħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Ir-restrizzjonijiet imposti fuq l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal mill-fond għas-snin kollha bejn l-akkwist tiegħu u l-emendi introdotti fl-2018, fissru li kemm ilha li xtratat il-fond, ir-rikorrenti daħħlet b'kollox madwar €1,960 f'kera, u għalhekk jista' jingħad li l-isproporzjon huwa wieħed sostanzjali. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

32. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta

[22] 29.04.2016.
[23] 27.06.2019.

mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

34. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li hija ġarrbet minn dakinhar li hija xtrat l-fond sal-2018. Ikkunsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, sal-2018 inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, ir-rikorrenti ma setgħetx tagħmel użu mill-proprjetà tagħha b'mod liberu, u għadha sa issa ma tafx meta ser tkun tista' takkwista din il-proprjetà lura. Għal dawn il-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tagħha, ir-rikorrenti għandha titħallas kumpens.

35. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, fosthom id-dħul li setgħet tirċievi r-rikorrenti li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex

[24] 30.09.2016.

jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata.

36. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandu jiġi likwidat wkoll kumpens għad-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabet ruħha fiha r-rikorrenti bħala sid il-fond u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

37. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandhom jitqiesu li huma kumpens xieraq għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti tad-drittijiet fundamentali tagħha. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-fond tagħha kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda ssib li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u lanqas tal-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti kwantu din tirrigwarda allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha bit-tħaddim tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3) Tidderiġi lir-rikorrenti sabiex teżawrixxi r-rimedju ordinarju stabbilit bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 billi jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u tiġi ffissata r-rata ta' kera li hija għandha tibda tħallas lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond;

4) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma totali ta' sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500).

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal żewġ terzi mill-intimat Avukat tal-Istat, u terz mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur