QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 17

Rikors numru 137/20/1 LM

Maria Pintley

v.

L-Avukat tal-Istat u Odette Sciberras

Il-Qorti:

1. L-attriċi appellat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tas-16 ta' Ġunju, 2021, li biha ddikjarat li l-applikazzjoni tal-Art. 12 tal-Ordinanza dwar it-Tneħħija tal-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jikser il-jedd fundamentali tal-attriċi taħt Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li ċaħdet it-talba dwar il-ksur tal-Art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ċaħdet ukoll il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-attriċi in kwantu jirreferu għall-Artikolu 12B tal-Kap. 158 u ordnat li l-attriċi għandha l-ewwel teżawrixxi r-rimedji ordinarji taħt dik id-dispożizzjoni billi jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u l-Bord jiffissa l-kera dovuta. Inoltre, llikwidat il-kumpens fis-somma ta' €7,500.

2. Il-fatti tal-każ huma dawn:

i. Il-kawża titratta dwar dar żgħira (10, Sqaq numru 1, Triq id-Duluri, Ħamrun). Il-fond jikkonsisti f'salott, żewġ kmamar tas-sodda żgħar, kċina, kamra tal-banju u bitħa. Id-dar fiha tul ta' ċirka ħmistax-il metru (ara rapport tal-perit tekniku).

ii. B'kuntratt tas-27 ta' Mejju, 2004, fl-atti tan-nutar Henry Saydon il-konvenuta Sciberras akkwistat l-utile dominju temporanju li kien fadal minn 21 sena li bdew igħaddu mis-6 ta' Diċembru, 1991, tal-fond 10, sqaq numru 1, Triq id-Duluri, Ħamrun. Għalhekk l-enfitewsi għalqet fis-6 ta' Diċembru, 2012, u jirriżulta li l-konvenuta baqgħet tokkupa l-fond b'kera bis-saħħa tal-Art. 12(2)(b) tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158).

iii. L-attriċi xtrat il-fond b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 2013, għall-prezz ta' tletin elf euro (€30,000). Fil-kuntratt jingħad li l-fond huwa

okkupat minn terzi. Evidenti li l-attriċi kienet taf li l-fond mikri b'kirja protetta taħt il-liġi speċjali.

iv. L-attriċi kienet tirċievi l-kera mingħand il-konvenuta matul il-perjodu 5 ta' Ġunju, 2014 sal-5 ta' Ġunju, 2020. Fit-22 ta' Ġunju, 2020, il-konvenuta ddepożitat fil-Qorti s-somma ta' €143 kera għall-perjodu mis-6 ta' Ġunju, 2020 sal-5 ta' Diċembru, 2020, li l-parti l-kbira tagħhom marru għall-ispejjeż.

v. Skont rapport *ex parte* tal-perit Michelle Micallef Bugeja nkarigata mill-attriċi, datat 8 ta' Mejju, 2020, il-fond fih sular taħt fond ta' terzi u fih kejl ta' ċirka 60 metri kwadri. Il-perit għamlet stima ta' mitt elf euro (€100,000). Min-naħa l-oħra l-perit tekniku nkarigata mill-Qorti għamlet stima ta' tmenin elf euro (€80,000), b'valur lokatizju ta' €2,800 fl-2014; €3,000 fl-2016; u €3,600 fl-2018.

vi. Għalkemm jidher li l-attriċi m'hijiex anzjana, fl-atti m'hemmx tagħrif dwar qligħ u l-ġid li jista' għandha.

3. B'rikors preżentat fil-21 ta' Lulju, 2020, l-attriċi lmentat mill-Art. 12 u 12B tal-Kap. 158 u talbet lill-ewwel Qorti sabiex:

> "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."

4. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

5. B'sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2021, l-ewwel Qorti ddeċidiet:

"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".

6. Fit-2 ta' Lulju, 2021, l-attriċi ppreżentat rikors tal-appell u lmentat li:

"i) Illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif redatt fil-fatt jilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għal smigħ xieraq;
ii) Illi kemm l-artikoli 12 u l-artikolu 12B huma diskriminatorji u għalhekk kien meħtieġ li tinstab vjolazzjoni taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii) Illi l-artikolu 12B jikser id-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-artikolu 13 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għal diversi raġunijiet. Għaldaqstant, u filwaqt li l-esponenti beħsiebha tinizja l-proċedura kontemplata taħt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kontra l-inkwilina Odette Sciberras, hija xorta waħda ttenni illi din ma tista' qatt toffri lilha rimedju ġust u xieraq u għalhekk it-tali proċedura ser isir strettament mingħajr preġudizzju għal dan l-appell;

iv) Illi konsegwentement l-Ewwel Qorti setgħet u messha ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond proprjeta tal-esponenti;

v) Illi finalment il-kumpens likwidat, tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha fil-kumpless tagħhom, huwa wieħed konsiderevolment baxx u għandu jiġi rivedut 'il fuq".

7. L-Avukat tal-Istat wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell. Il-konvenuta wkoll wieġbet u qalet li m'għandhiex ħtija għall-liġi li minnha qiegħda tilmenta l-attriċi.

8. Fis-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2021, id-difensur tal-attriċi ddikjara li kienet qiegħda tirrinunzja għat-tieni aggravju.

9. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-attriċi.

L-ewwel aggravju – applikabbilita` tal-Art. 39 tal-Kostituzzjoni u Art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. L-attriċi tilmenta li l-Art. 12B(11) tal-Kap. 158 jippreklidiha milli tagħmel din it-tip ta' kawża sabiex tingħata rimedju xieraq u effettiv u milli qatt tieħu lura l-pussess lura ta' ħwejjiġha jekk l-inkwilina tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi skont il-liġi u jfisser iktar spejjeż u dewmien f'kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. F'dan ir-rigward kompliet tispjega:

> *"5. Għaldaqstant l-argument tal-esponenti hu fis-sens illi b'dan is-subinċiż numru (11) id-dritt tal-esponenti għall-aċċess għall-Qorti u għal rimedju xieraq u effettiv ġie litteralment mittifies u dan spjegatu sew fir-rikors promotur tagħha. L-ewwel Qorti kellha għalhekk tikkunsidra din il-lanjanza b'mod xieraq u mhux semplċement tiskartaha....".*

11. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti qalet:

"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".

12. L-Artikolu 12B kien ġie ntrodott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu li bih is-sid jibda jirċievi iktar kera minn dak li kien jirċievi taħt il-Kap. 158, u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika mit-test tal-mezzi. Emenda li saret bil-għan li jinżamm bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-dritt tal-privat. Issa jekk dak il-bilanċ huwiex miżmum f'dan il-każ hi materja oħra.

13. L-Artikolu 12B(11) li dwaru jirreferi l-ilment tal-attriċi kien jipprovdi hekk:

"(11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

14. Pero` dik id-dispożizzjoni m'għadhiex teżisti. Inoltre, meta l-attriċi ppreżentat il-kawża (21 ta' Lulju, 2020) ma kellhiex favur tagħha sentenza

li hi ġudikat fis-sens li l-kirja skadiet *“12B(1) ..... minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta’ proporzjonalita’ bejn il-valur tal-proprjeta’ u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera.....”*. Għaldaqstant, peress li dik id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każ tal-attriċi, m’għandhiex jedd tilmenta dwar l-istess. Dan apparti li bl-Att XXIV tal-2021 dik id-dispożizzjoni tneħħiet. Għalhekk ir-referenza li l-attriċi għamlet f’dan ir-rigward għas-sentenza tal-QEDB fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** tal-25 ta’ Marzu, 2021, m’hijiex rilevanti għall-ilment tagħha li jolqot dak li kien darba sub-inċiż (11) tal-Art. 12 tal-Kap. 158.

<u>It-Tieni aggravju</u>.

15. Peress li l-attriċi rrinunzjat għat-tieni aggravju, il-Qorti ma tqisux iktar.

<u>Tielet aggravju – l-Artikolu 12B jikser il-jedd fundamentali tal-attriċi għat-tgawdija tal-proprjeta`</u>.

16. L-attriċi argumentat:

> *“15. Dan l-aggravju ma jistax ikun ċar u manifest. Qabel xejn, u fl-ewwel lok, ikun illoġiku u kontradittorju illi l-Qorti, bħal f’dan il-każ, issib li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa vjolattiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha iżda fl-istess waqt tiddeċiedi illi mhemm xejn ħażin bl-artikolu 12B, illi huwa proprju msejjes u/jew jirregola kirjiet maħluqa taħt l-artikoli 5, 12 u/jew 12A tal-istess Kap. 158. Jekk l-artikolu 12 huwa null jew m’għandux l-ebda siwi fil-każ tal-esponenti ma jistax jiġi, allura, applikat*

l-artikolu 12B u dan in omaġġ tal-prinċipju quod nullum est nullum producit effectum.

16.Fit-tieni lok, u kif ġja argomentat f'dettal mill-esponenti quddiem l-Ewwel Qorti, l-artikolu 12B ma jtaffix l-isproporzjonalita' li qiegħda tbati r-rikorrenti meta tqis illi l-perit tekniku nominat mill-Ewwel Qorti waslet għal rata ta' kera ta' 4.5% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond, mentri l-artikolu 12B huwa limitat għal massimu ta' 2% biss. Jiġifieri diġa teżisti sitwazzjoni ippruvata illi l-esponenti ma tista' qatt tirċievi dik ir-rata ta' kera li jistħoqqilha, u ankorke is-sidien ma humiex intitolati għall-massimu tal-kera li jista' joffri l-fond fis-suq miftuħ (kemm-il darba l-kontroll tal-użu tal-proprjeta' jilħaq għan soċjali) xorta waħda l-avvarija hija sostanzjali ħafna, u ċioe' ta' aktar mid-doppju li tista' tirċievi.......

L-esponenti ma tistax tifhem il-għala għandha tiġi assoġġettata għal aktar spejjeż u dilungar bi proċedura bħal din meta hija ġja taf u ġja ġie stabbilit illi r-rata massimu ta' 2% li tista' tirċievi (mhux neċessarjament ser tirċievi) huwa ferm inqas mir-rata ta' 4.5% stabbilita mill-perit f'din il-kawża. F'kull każ, ftit li xejn ma hemm dubju illi l-inkwilina ser tissodisfa t-testa tal-mezzi una volta hija diżokkupata u tgħix bil-benefiċċji soċjali, anzi saħansitra stqarret bil-ġurament tagħha li jkun hemm okkazzjonijiet fejn lanqas tifħla tħallas kera attwali ta' €286 fis-sena !

18.Fit-tielet lok l-esponenti ma tistax lanqas ma tiddenotax illi l-valur tal-fond hu dak li hu (ossija €20,000 inqas mill-valur stabbilit mill-perit tex parti tal-esponenti), għaliex il-fond huwa nieqes sew mill-manutenzjoni u anke mhux konformi mal-liġijiet sanitarji. Dan huwa kollu spjegat mill-perit Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha tal-15 ta' Ottubru 2020 u din saħansitra tikkonferma in esklussjoni illi dawn in-nuqqasijiet (li ċertament ma taħtix għalihom l-esponenti) kellhom impatt fuq il-valur u li jekk jistgħu jiġu rranġati jistgħu jgħollu l-valur.....

Oltre minn hekk, fil-paragrafu 34 tas-sentenza appellata il-Qorti ġustament irritjeniet illi r-rikorrenti għadha sa issa ma tafx meta ser tkun tista' takkwista din il-proprjeta lura. Din il-konsiderazzjoni, bir-rispett dovut, jikkonferma t-teżi tal-esponenti illi l-artikolu 12B huwa leżiv tal-jeddijiet tagħha għaliex kontra r-rieda tagħha jibqa' jassoġġettaha għal relazzjoni ta' sid-kerrej.......".

17. L-ewwel Qorti rraġunat hekk fir-rigward tal-ilment li l-Art. 12B jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni:

"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**:*

"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 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".

18. M'hemmx dubju li l-Art. 12 tal-Kap. 158 ma kienx jiggarantixxi lis-sid dħul biżżejjed u l-ewwel Qorti rrikonoxxiet dak in-nuqqas (ara paragrafu 23 tas-sentenza). Dan ormai ġie stabbilit *ad nauseam* mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla u kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea. Kien proprju għalhekk li l-leġislatur introduċa l-Art. 12B bl-Att XXVII tal-2018 u f'sub-inċiż (1) għamilha ċara li l-kondizzjonijiet stipulati f'dik id-dispożizzjoni għandhom japplikaw jekk huma inkonsistenti ma' dispożizzjonijiet oħra tal-Kap. 158 fir-rigward ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-attriċi li hemm kontradizzjoni minħabba l-fatt li l-ewwel Qorti ddikjarat li hemm ksur fir-rigward tal-Art. 12 u mhux l-istess qalet fir-rigward tal-Art. 12B tal-istess liġi. Fil-fatt l-ewwel Qorti spjegat b'mod ċar x'wassalha biex tiċħad it-tieni talba, u din il-Qorti ma ssib xejn kontradittorju bejn dak deċiż dwar l-ewwel u t-tieni talba.

19. L-attriċi tilmenta li l-Art. 12B ma jtaffix mill-isproporzjonalita` għaliex b'applikazzjoni tal-Art. 12B sid jista' jibda jirċievi sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond bħala kera, meta l-perit tekniku waslet għal rata ta' kera ta' 4.5% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond. Pero` l-istima tal-perit tekniku hi biss opinjoni soġġettiva. M'hemm l-ebda garanzija li jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq ħieles ser tirċievi kera li tkun daqs 4.5% tal-valur tal-fond. Hu veru li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu diskrezzjoni li jiffissa l-kera sa massimu ta' 2%, wara li jqis iċ-ċirkostanzi ta' kull każ.

Madankollu, f'dan l-istadju żgur li hu prematur li ssir xi dikjarazzjoni meta għad m'hemmx deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Dan apparti li l-Bord jista' jiffissa persentaġġ li jkun ferm iktar viċin il-massimu sabiex jiżgura li b'dak li jiddeċiedi jkun qiegħed iżomm proporzjonalita` bejn l-awment fil-kera skont Art. 12B u l-kera li jagħti s-suq miftuħ.

20. Hu veru wkoll li mill-provi rriżulta li l-attriċi għandha fond ieħor biswit dak meritu tal-kawża u skont il-kuntratt tikrih għal €600 fix-xahar (ara kopja tal-kuntratt a fol. 46), pero` l-uniku tagħrif li hemm dwar dak il-fond hu li fid-daqs ikbar minn dak meritu tal-kawża (ara affidavit tal-attriċi a fol. 40) u *furnished*.

21. Il-Qorti tfakkar ukoll li fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, aċċettat tnaqqis fl-istima ta' kera fis-suq miftuħ bi 30% minħabba l-interess pubbliku, u 20% oħra minħabba li m'hemmx garanzija li l-fond kien ikun dejjem mikri li kieku ma kinitx teżisti kirja protetta taħt liġi speċjali. Dan bażikament hu viċin ħafna tal-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ li jikkontempla l-Art. 12B tal-Kap. 158.

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza

ta' din il-Qorti, **Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et** tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-*website* tal-Awtorita` tad-Djar)[1].

23. F'kull każ l-ewwel irid isir il-proċess quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Il-fatt biss li l-konvenuta għadha relattivament ta' eta' żgħira, ma jfissirx li m'huwiex jinżamm il-bilanċ bejn l-interess pubbliku u l-interess tas-sid. Qabel isir it-test tal-mezzi mhux ser ikun magħruf jekk l-konvenuta hijiex ser tkun intitolata li tirċievi protezzjoni. Il-Qorti ma taqbilx mal-attriċi li l-proċedura taħt l-Art. 12B tfisser biss *'17..... aktar spejjeż u dilungar bi proċedura bħal din'*. Dik il-proċedura ssir, u fil-fatt saret ukoll mill-attriċi, sabiex tirċievi awment tal-kera li jkun ferm iktar minn dak li kienet qiegħda tirċievi sa ftit taż-żmien ilu. Il-fatt li l-liġi ma tatix il-possibilta` li triċievi 4.5% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, ma jfissirx li hemm leżjoni tal-jedd fundamentali. Ġialadarba l-miżura għandha għan leġittimu għaliex l-għan warajha hi li tipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, u għalhekk m'hemmx għalfejn ikun garantit il-kera li titħallas fis-suq miftuħ. Dan apparti li kif diġa' spjegat qligħ ta' 4.5% fuq stima tal-valur tal-fond meritu tal-kawża hi biss opinjoni soġġettiva u m'hemmx garanzija li l-attriċi kienet ser tagħmel dak it-tip ta' qligħ kieku tikri l-fond fis-suq miftuħ.

[1] Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

24. L-attriċi tilmenta wkoll li l-valur tal-fond hu dak li hu minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. F'dan ir-rigward għamlet paragun bejn l-istima tal-perit li nkarigat u l-perit inkarigata mill-Qorti. Hu fatt li hemm differenza ta' €20,000 bejn iż-żewġ stimi. Pero` hu ċar li d-differenza m'għandha x'taqsam xejn mal-manutenzjoni fil-fond, għaliex l-istimi saru bejn wieħed u ieħor fl-istess żmien. Semmiet ukoll li l-fond mhuwiex konformi mal-liġijiet sanitarji. Madankollu m'hemmx provi li l-inkwilina għamlet xi tibdil fil-fond li hu kontra l-liġijiet sanitarji. Kuntrarjament għal dak li ssostni l-attriċi, il-Qorti m'hijiex konvinta li l-konvenuta għamlet xi ħaġa li biha naqset il-valur tal-fond. Id-differenza bejn l-istima taż-żewġ periti mhi xejn għajr minħabba l-element soġġettiv li fihom u xejn iktar.

25. Fl-aħħarnett l-attriċi targumenta li fis-sentenza appellata hemm kontradizzjonijiet. Hekk per eżempju għamlet referenza għas-sintesi li hemm fl-ewwel faċċata tas-sentenza, qabel l-okkju tal-kawża, u argumentat li f'dak l-estratt jidher li tħalla barra l-kliem *".... u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġizlattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti"*. Irrispettivament ta x'inkiteb jew x'seta' tħalla barra f'dik il-*caption* biex il-qarrej ikollu sintesi dwar fuqhiex titratta s-sentenza, il-Qorti tosserva li dak li jinkiteb barra mill-korp tas-sentenza ma jifformax parti mid-deċiżjoni. Kif intqal f'paragrafu 35 tas-sentenza, għal snin l-Istat ma wera l-ebda *"35..... ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-*

sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata”. Madankollu bl-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni ta’ Art. 12B sar tibdil prinċipalment sabiex is-sid ma jibqax iġorr il-parti l-kbira tal-piż tal-liġi speċjali tal-kera u l-kera tiżdied konsiderevolment.

26. L-attriċi, għamlet ukoll referenza għal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qalet li l-attriċi ma tafx meta ser tieħu lura l-pussess tad-dar proprjeta` tagħha (ara paragrafu 34 tas-sentenza). Kompliet li:

> *“Din il-konsiderazzjoni, bir-rispett dovut, jikkonferma t-teżi tal-esponenti illi l-artikolu 12B huwa leżiv tal-jeddijiet tagħha għaliex kontra r-rieda tagħha jibqa’ jassoġġettaha għal relazzjoni ta’ sid-kerrej......”*.

27. Pero` l-Art. 12B qiegħed jirregola l-materja dwar l-awment tal-kera u l-proċedura li tapplika kull meta s-sid irid jitlob żieda. Għalhekk l-argument tal-attriċi ma jistax ireġi f’dak ir-rigward. Inoltre l-konsiderazzjoni li għamlet l-ewwel Qorti kienet b’referenza għal-likwidazzjoni tal-kumpens. F’kull każ l-ilment dwar Art. 12B kif spjegat fir-rikors promotur ma kellux x’jaqsam maż-żmien li fadlilha l-kirja (ara paragrafu 7(i) tar-rikors promotur). Dan apparti li din il-Qorti fis-sentenza **Gerald Camilleri et v. Avukat Ġenerali** tas-6 ta’ Ottubru, 2020, diġa’ qalet li:

> *“11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x’aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta’ disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

12.Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

13.L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru "permezz ta' evidenza inekwivoka" li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

....

15. Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r- raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu "piż sproporzjonat".

<u>Ir-raba' aggravju – il-fatt li l-ewwel Qorti m'ordnatx l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond</u>.

28. B'dan l-aggravju l-attriċi lmentat mill-fatt li l-ewwel Qorti m'ordnatx li l-konvenuta Sciberras għandha tiżgombra mill-fond.

29. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju wkoll hu mingħajr bażi. L-Art. 12B jipprovdi għall-proċedura sabiex il-kera tkun awmentata u fil-bidu tal-proċess quddiem il-Bord isir ukoll it-test tal-mezzi biex jiġi determinat jekk l-inkwilin għandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni. Proċedura li l-attriċi għamlet u sallum għadha pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

Apparti dak li din il-Qorti ilha tgħid f'sentenzi tagħha dwar ordni ta' żgumbrament f'kawżi ta' din ix-xorta, li kawża ta' din ix-xorta m'hijiex fejn għandu jiġi deċiż jekk inkwilin huwiex ser jiġi żgumbrat jew le, l-Art. 12B tal-Kap. 158 jagħti rimedju lis-sidien sabiex isir test tal-mezzi tal-inkwilin u f'każ li jgħaddih il-kera tiżdied. M'hemmx dubju li l-iżgumbrament mhuwiex l-uniku mezz kif is-sid jingħata rimedju. F'dan il-każ hemm rimedju bl-Art. 12B introdott fis-sena 2018. Veru li fil-każ tal-attriċi l-kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera għadha pendenti. Madankollu, żgur li l-Qorti ma tistax tagħmel xi dikjarazzjoni fis-sens li r-rimedju li jagħti l-Art. 12B tal-Kap. 158 mhuwiex suffiċjenti. Il-Qorti żiedet li kumpens adegwat hu fih innifsu rimedju suffiċjenti, meta tikkunsidra l-aspett soċjali li hemm f'kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

<u>Il-Ħames aggravju – kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti.</u>

30. L-ewwel Qorti llikwidat is-somma ta' sebat elef u ħames mitt euro (€7500) bħala kumpens għall-attriċi li minnhom €6000 huma kumpens pekunjarju u €1500 kumpens mhux pekunjarju. L-attriċi tilmenta li kieku l-kalkoli saru skont l-istima li għamlet il-perit tekniku kienet tirċievi somma ta' €26,000 għas-snin mill-2014 sal-2021, li minnhom €2,240 hi kera dovuta skont Art. 12 tal-Kap. 158. B'hekk id-differenza f'kera mitlufa tkun fl-ammont ta' €23,760.

31. L-ewwel Qorti rraġunat:

> *"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 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".*

32. Li ma tgħidx l-attriċi hu li xtrat il-fond fl-2013 meta kien hemm diġa' kirja protetta taħt il-Kap. 158, u kulma ħallset bħala prezz kien tletin elf euro (€30,000). Evidenti li dak il-prezz kien jieħu in konsiderazzjoni l-fatt

li l-fond milqut minn kirja ta' qabel Ġunju 1995. Mela mal-akkwist l-attriċi mill-ewwel bdiet tieħu *return* mill-investiment li għamlet, u li ċertament kien iktar milli kieku poġġiet il-flus il-bank jew xtrat l-istess fond battal. Hu evidenti li l-attriċi xtrat il-fond b'dak il-prezz għaliex kien prezz vantaġġuż meta tqis li kien mikri b'kirja protetta taħt il-Kap. 158. Dan ma kienx każ fejn l-attriċi ilha snin twal ħafna li xtrat il-fond, tant hu hekk li għadhom lanqas għaddew għaxar (10) snin.

33. Inoltre jekk il-kalkoli kellhom isiru skont is-sentenza **Cauchi v. Malta** tal-QEDB li ċertament qiegħda sservi bħala linja gwida għal din il-Qorti u oħrajn, il-kumpens ma kienx ikun iktar minn €13,760 (€23,760 – 30% - 20%). Pero` dan ma jqisx li l-attriċi kieku riedet fl-2018, meta daħal fis-seħħ l-Art. 12B (Att XXVII tal-2018), kellha l-mezz sabiex titlob żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dan apparti li evidenti li l-attriċi m'hijiex tikkunsidra dak li intqal fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da