IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' MARZU 2022

Kawża Numru: 2K

Ref Kost. 591/2021

Fl-atti tar-Referenza Kostituzzjonali tat-30 ta' Ġunju 2021 mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Onorevoli Mħallef Lawrence Mintoff) fl-atti tal-Appell Inferjuri nru 127/2018/1 LM fl-ismijiet:

Catherine Cauchi

Vs

Josanne Pace u l-Awtorita' tad-Djar bħala 'amicus curiae'

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Ġunju 2021 il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ippronunzjat sentenza fl-ismijiet premessi wara appell minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u ordnat referenza kostituzzjonali:

> ***"Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tirreferi din il-kwistjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tiddeċiedi dwar il-lanjanza sollevata mill-appellanta jekk hija setgħetx sofriet leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha billi d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma jħarisx lejn il-kriterju ta' kumpens xieraq għax allegatament ma taha kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat."***

Sfond.

In forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr Joseph Brincat tal-1 ta' Frar 1983 l-attriċi Catherine Cauchi ikkonċediet il-fondi 77/79, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, lil Michael Pace, missier il-konvenuta Josanne Pace, b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena b'effett mill-1 ta' Frar 1983 versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena.

Jidher li qabel ma skada ċ-ċens temporanju miet Michael Pace fil-fond baqgħet toqghod bintu Josanne Pace. Fi tmiem il-konċessjoni emfitewtika, fl-1 ta' Frar 2004, Josanne Pace baqgħet tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-sena 2013 Catherine Cauchi intavolat kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kontra l-Avukat tal-Istat kif ukoll kontra Josanne Pace (qua inkwilin) tilmenta illi bl-operazzjoni tal-l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 kienu qed jiġu leżi d-drttijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha peress li kienu

qed jagħmluwha impossibbli li tirriprendi l-pussess tal-fond. B'sentenza tat-2 ta' Mejju 2017 il-qorti sabet li l-ilment ta' Catherine Cauchi kien ġustifikat; iddikjarat li fil-konfront ta' Catherine Cauchi l-artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil Josanne Pace u jirrenduha impossibbli li Cauchi tieħu l-pussess tal-proprjeta'; sabet vjolazzjoni tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali ta' Cauchi kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u filwaqt li ddikjarat tali artikolu bla effett, ordnat illi Josanne Pace ma setgħatx aktar tinvokah sabiex tibqa' tabita fil-fond de quo; u akkordat lil Cauchi is-somma ta' €30,000 f'danni.

Is-sentenza tat-2 ta' Mejju 2017 tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali iddeċidiet kif ġej:

> ***"(i)***
> ***tiddikjara li fil-konfront tas-sitwazzjoni tar-rikorrenti Cauchi, l-artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Pace fil-fond 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta';***
>
> ***(ii)***
> ***tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) (b) (i) qed jiġu vjolati d-drittjiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk tali artikolu huwa bla effett. Konsegwentement l-intimata Pace ma tistax tinvokah biex tibqa' tabita fil-fond 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk;***

(iii)

tiddikjara illi l-Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u l-valur lokatizju;"

Ġie intavolat appell mll-Avukat tal-Istat limitatament dwar il-quantum tad-danni u b'sentenza tas-26 ta' Jannar 2018 il-Qorti tal-Appell irriduċiet id-danni għal €10,000.

Ftit xhur wara s-sentenza tal-Qorti Kostituizzjonali ġie promulgat **l-Att XXVII tal-2018** li permezz tiegħu ġie miżjud fost l-oħrajn **Artikolu 12B fil-Kap. 158** li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018. Jaqra kif ġej:

12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni talartikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti maddispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra. (2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. (3) Il-proċedura applikabbli għas-smigħ ta' rikorsi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, għandha tapplika għas-smigħ ta' rikors magħmul taħt is-subartikolu (1): Iżda li: (i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala amicus curiae filproċedimenti; u (ii) il-kerrej u sid il-kera għandhom dejjem ikunu intitolati għall-benefiċċju tal-għajnuna legali fi proċedimenti preżentati

skont dan l-artikolu jekk ma jkunux impjegati full-time bi qligħ; u (iii) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti lBord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt lartikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi ssena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq ilkapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru talimsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għarregolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti li għandhom japplikaw mutatis mutandis. (4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għallokkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A. (5) Meta l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u talkapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti. (6) Meta jistabbilixxi l-kirja pagabbli skont issubartikolu (1), il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-età talkerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. Il-Bord, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1). (7) Meta jiġi stabbilit ammont tal-kera skont issubartikolu (1), dik il-kera għandha tapplika fir-rigward tal-kera tad-dar ta' abitazzjoni, sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement terminata, għal perjodu ta' sitt snin, li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni skont issubartikolu (1), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn ilpartijiet.

(8) (a) Meta jkun hemm bdil materjali fiċċirkostanzi waqt il-kontinwazzjoni ta' kera stabbilita skont l-artikolu 5, 12 jew 12A, il-

*proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-*Bord *fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti minħabba l-piż sproporzjonat li jkunu qed jikkawżawlu. (b) Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx ilprotezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu: Iżda li: (i) id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu m'għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta' rikors taħt is-*subartikolu (1) ikun pendenti *jew ġie determinat għal anqas minn tliet snin;* (ii) il-kerrej dejjem *għandu jitqies li huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan lartikolu jekk l-*Awtorità tad-Djar jew sid il-kera joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata *għall-kerrej u jiggarantixxu ddisponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għallinqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet* tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla *l-kera taħt l-*artikoli 5, 12 jew 12A. (9) (a) Kull persuna li jkollha dritt li tkun rikonoxxuta *bħala kerrej skont il-*proviso tat-tifsira "kerrej" *fl-artikolu 2 għandha, sakemm din il-*persuna *ma tkunx persuna li hemm referenza għaliha filparagrafu (a)* tal-imsemmija tifsira, takkwista biss iddritt li tokkupa *d-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames snin illi mal-*iskadenza *tiegħu għandha tivvaka limsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-*kumpens *għallokkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni pagabbli lis-*sid matul *l-imsemmi perjodu għandu, ħlief fejn l-*okkupant ikun jissodisfa l-kriterji *ta' dħul u ta' kapital tat-*test tal-mezzi msemmi fil-paragrafu (iii) tas-subartikolu (3) ikun daqs id-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

*(b) Kull tilwima dwar jekk l-okkupant ikunx jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi tista' tiġi riferuta minn kull waħda mill-*partijiet lill-Bord *permezz ta' rikors u d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandhom japplikaw. Kap. 16. (10) Id-dispożizzjonijiet tal-*artikolu 1555A *talKodiċi Ċivili għandhom japplikaw fir-rigward ta' kwalunkwe kirja li daħlet fis-seħħ bis-saħħa tal-artikoli 5, 12 jew 12A jew ta' dan l-artikolu. (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 innuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u lammont 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-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel taddispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Rinfaċċjata b'dan it-tibdil leġislattiv, wara li ottjeniet sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali, fid-29 ta' Awissu 2018 Cauchi ipproċediet quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kontra Josanne Pace u kontra l-Awtorita' tad-Djar u wara li ppremettiet illi id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ma japplikawx għall-intimata talbet dikjarazzjoni li Pace ma setgħatx tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex tibqa' tokkupa l-fond de quo in vista tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ċitata supra, talbet li Pace tiġi ordnata tiżgombra mill-fond u in subsidium, f'każ li t-talba għal żgumbrament tiġi rigettata l-Bord għandu jordna t-test tal-mezzi u jirrevedi l-quantum tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018.

B'sentenza tal-15 ta' Jannar 2021 il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ talbiet ta' Cauchi inkluż it-talba għall-żgumbrament, u b'applikazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 iddikjara illi l-kera dovuta minn Pace għandha tiżdied għal €725 fis-sena fl-ewwel sentejn u għal €1,450 fis-sena għal erba' snin ta' wara, rappreżentanti 0.5% u 1.0% rispettivament.

Ir-Referenza Kostituzzjonali.

Fil-21 ta' Jannar 2021 Cauchi appellat dik is-sentenza.

Fi 28 ta' Mejju 2021 ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021 li permezz tiegħu Artikolu 12B fuq ċitat ġie sostitwit u b'dik is-sostituzzjoni tneħħa s-sub inċiż 11 peress li ma reġax ġie riprodott fl-Artikolu 12B in sostituzzjoni.

Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat sentenza fit-30 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħħha għamlet ir-referenza kostituzzjonali mertu ta' din is-sentenza.

Essenzjalment fir-referenza kostituzzjonali tagħha l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) qed titlob li din il-Qorti tiddeċiedi jekk bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 l-attriċi soffrietx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha peress li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, b'mod partikulari s-sub inċiż 11, allegatament Cauchi ittieħdilha dritt kanonizzat mingħajr ma ingħatat l-ebda kumpens għal dak it-teħid.

B'digriet tat-22 ta' Settembru 2021 din il-Qorti appuntat ir-referrenza kostituzzjonali għas-smiegh għat-30 ta' Settembru 2021 u ordnat in-notifika wkoll lill-Avukat tal-Istat.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tas-26 ta' Novembru 2021.

Rat in-nota ta' Catherine Cauchi tat-23 ta' Diċembru 2021.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Catherine Cauchi tal-24 ta' Jannar 2022.

Rat in-nota' ta' osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-17 ta' Frar 2022.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Josanne Pace tal-1 ta' Marzu 2022.

Rat li r-referenza kostituzzjonali tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

B'effett mis-26 ta' Jannar 2018 ħa effett definittiv id-dritt kanonizzat ta' Catherine Cauchi qua sid, sew fil-konfront tal-inkwilina sew fil-konfront tal-Istat Malti, illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 fil-konfront tagħha hija ġarbet leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha b'mod partikolari id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita mingħajr il-kunsens tas-sid.

Bis-saħħa tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Catherine Cauchi akkwistat id-dritt illi fi proċeduri ġudizzjarji kontra Josanne Pace, din ta' l-aħħar ma setghatx aktar tinvoka l-artikolu 12 tal-Kap 158 sabiex tilqa' għat-talbiet tas-sid fil-konfront tagħha f'tentativ mis-sid sabiex tottjeni ordni ġudizzjarja ta' żgumbrament.

Catherine Cauchi tikkontendi illi b'effett tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali il-kirja favur Josanne Pace, viġenti unikament bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 dikjarat leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha, ma baqghatx aktar viġenti una volta l-Qorti ddikjarat li bejn Catherine Cauchi u Josanne Pace dak l-artikolu m'għandu jkollu l-ebda effett nonostante li għadu jagħmel parti mil-liġijiet nostrani.

Ikkunsidrat;

Anqas minn sitt xhur wara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, preċiżament fl-10 ta' Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-**Att Nru XXVII tal-2018 - ATT sabiex jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158**.

Permezz ta' dan l-Att ġie introdott *inter alia* **Artikolu 12B** li fis-**sub inċiż 11** tiegħu jipprovdi illi:

(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 <u>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> u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa

d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' 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.". (sottolinear tal-qorti).

Ir-rikorrenti tikkontendi illi bl-applikazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 senjatament Artikolu 12B (11), id-dritt kanonizzat tagħha ġie meħud mill-Istat permezz ta' liġi posterjuri għall-kanonizzazzjoni u dan mingħajr ebda kumpens. Issostni għalhekk illi l-Att XXVII tal-2018 senjatament Artikolu 12B (11) kiser id-dritt fundamentali tagħha.

B'konsegwenza tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 introdott fil-liġijiet tagħna wara li Catherine Cauchi ottjeniet is-sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali; ma kienx għadu aktar possibbli għaliha li tipproċedi direttament għall-iżgumbrament tal-inkwilin; tant illi fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera t-talba tagħha għall-iżgombrament ta' Josanne Pace ġiet miċħuda proprju b'applikazzjoni ta' Artikolu 12B kif kien viġenti qabel ġie sostitwit.

Ikkunsidrat;

M'għandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-għan wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B bl-Att XXVII tal-2018 kien sabiex jipproteġi lill-inkwilini vulnerabbli milli jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Tentativ da parti tal-Leġislatur sabiex jsib dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interessi tal-inkwilin in partikolari u tas-soċjeta' in ġenerali; bilanċ li għal bosta snin ma kien hemm lanqas l-ombra tiegħu fil-leġislazzjoni nostrana nonostante numru konsiderevoli ta' sentenzi sew mill-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Una volta l-Leġislatur iddeċieda li *in extremis* jagħti kenn minn żgumbrament lil dawk l-inkwilini jew ex-inkwilini illi l-kirja a favur tagħhom forzata fuq is-sidien u li minnha l-inkwilini kienu ilhom igawdu għal bosta snin għad-detriment tas-sidien ġiet dikjarata mill-Qorti Kostituzzjonali li qed tistrieħ fuq

liġi anti-kostituzzjonali; kien doveruż fuq l-iStat illi ma jerġax għal darba oħra jintroduċi liġijiet illi jivjolaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Ladarba l-Leġislatur ħass il-ħtieġa li jagħti tarka statutorja ġdida lill-inkwilini biex jilqgħu għal talbiet ta' żgumbrament wara sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li sabu leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien; kien doveruż fuq il-Leġislatur li jassiġura illi jħares mhux biss l-interessi ta' min qed jokkupa l-fond urban iżda wkoll l-interessi tas-sidien li kellhom suċċess fil-kawża kostituzzjonali tagħhom.

Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ssib leżżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u li jiddikjaraw li l-inkwilin ma setax aktar jibqa' jistrieħ fuq il-liġijiet tal-kera viġenti jagħtu lis-sidien dritt patrimonjali ta' valur notevoli kanonizzat b'sentenza tal-għola Qorti ta' pajjiżna.

Mingħajr meżżi termini, Artikolu 12B u b'mod partikolari s-sub inċiż numru ħdax (11) qabel ġie sostitwit kien dirett lejn dawk il-każijiet deċiżi mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali li sabu ksur fid-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Intqal mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi: "The Court … takes the view that where the proprietary interest is in the nature of a claim it may be regarded as an "asset" only where it has a sufficient basis in national law, for example where there is settled caselaw of the domestic courts confirming it." **Kopecký v. l-Islovakkja, Q.E.D.B. 28 ta' Settembru 2004, rik. 44912/1998.** *Multo magis* meta fil-każ odjern non si tratta ta' "claim" iżda ta' "dritt kanonizzat" mill-qorti ta' kompetenza kostituzzjonali.

L-awturi **Jacob, White and Ovey** fix-xogħol tagħhom "**The European Convention on Human Rights**"[1] jispjegaw illi:

[1] (7th Edition) – paġna 558

> "... a legally acknowledged and enforceable debt is an asset (and so consitutes a possession within Article 1 of Protocel 1), and that a legitimate expectation that an award of damages will be forthcoming on the application of the general rule of obligations will also fall within the notion..........In the *Gratzinger*[2] case, the Grand Chamber said:
>
> "there is a difference between a mere hope of restitution, however understandable that hope may be, and a legitimate expectation, which must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision."

Dawn l-awturi komplew jispjegaw illi: "What is required is a claim which is sufficiently established in the national legal order to constitutre an asset for the applicant."

Fis-sentenza **Anheuser-Busch Inc. v Portugal**[3] mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Jannar 2007 ġie dikjarat illi:

> "in certain circumstances, a 'legitimate expectation of obtaining an 'asset' may also enjoy the protection of Article 1 of Protocol 1. Thus, where a proprietary interest is in the nature of a claim, the person in whom it is vested may be regarded as having a 'legitimate expectation' if there is a sufficient basis for the interest in national law, for example were there is settled case-law of the domestic courts confirming its existence.
> .... However, no legitimate expectation can be said to arise where there is a dispute as to the correct interpretation and application of domestic law and the applicant's submissions are subsequently rejected by the national courts."

---

[2] **Gratzinger and Gratzingerova v Czech Republic**, (App. 3979/98), Sentenza tal-10 ta' Lulju 2002 (GC), ECHR 2002-VII, § 73; Ara wkoll **Von Maltzan and others v Germany** , (Apps. 71916/01, 71917/01, u 10260/02) Sentenza tat-2 ta' Marzu 2005 (GC), ECHR 2005-V.

[3] (App. 73049/01) (GC), (2007) 45 EHRR 830, ECHR2007-I, § 65

L-awtur **William A. Schabas** fil-kummentarju tiegħu intitolat "**The European Convention on Human Rights**"[4] jispjega illi:

> "Article 1 may apply where a person has 'at least a 'legitimate expectation' of obtaining effective enjoyment of a property right'. By 'legitimate expectation' is meant something grounded in 'a legislative provision or a legal act bearing on the property interest in question." (*Saghinadze and Others v Georgia*, no. 18768/05, § 103, 27th May 2010)."

Harris, O'Boyle and Warbrick fil-pubblikazzjoni tagħhom "**Law of the European Convention on Human Rights**"[5] jemfasizzaw kif il-kelma ***possedimenti*** adoperata fl-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni tinkorpora firxa wiesgħa ta' assi li normalment ma humiex meqjusa inklużi kieku minflok intużat il-kelma **proprjeta'**:

> "The English language text uses the word 'possession' to describe the protected interest but any suggestion that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. The essential characteristic of a 'possession' is the acquired economic value of the individual interest. A 'possession' embraces immovable and moveable property, and corporal and incorporal interests, such as company shares, deposits in bank accounts, and intellectual property. Contractural rights including leases and monies due under court judgments..........Legitimate expectations may also give rise to 'possessions'. ....In *Pressos Compania Naviera SA and Others v Belgium*[6], the applicants argued that Article 1 was breached when their pending claims against the state for negligence in the provision of piloting services to the applicants' ships were extinguished by legislation that took effect retrospectively......The Court found that

[4] First Edition (Oxford Univeristy Press) 2015 – paġna 969
[5] Fourth Edition (Oxford University Press) 2018 - paġna 850
[6] A 332 (1995) ; 21 EHRR 301.

the claims constituted an 'asset' for the purposes of Article 1 ....and the applicants had a 'legitimate expectation' that their claims would be determined in accordance with the general law of tort in which the highest national court, following early case law, had recognised the liability of public authorities in negligence."

Finalment issir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**. mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2020 b'mertu simili ħafna għal dak ta' dawn il-proċeduri:

"14, It-tweġiba hija ċara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 iħares il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament ma jħarisx il-kriterju ta' kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat teħid – bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017; il-kumpens li jagħti huwa biss għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond, li huwa dritt ieħor.

[...]

illi l-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta … jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.

15. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."

Artikolu 12B kien ġie introdott bl-iskop espress illi dawk is-sidien li kellhom suċċess f'kawża kostituzzjonali ma setgħux jibbenefikaw mis-sentenzi maqtugħa favur tagħhom u minflok kellhom jipproċedu skond dak li kien

jipprovdi Artikolu 12B fejn ġie introdott it-test tal-mezzi u l-possibilta' li l-kera togħla sa massimu ta' 2% tal-valur tal-immobbli b'mekkaniżmu li min ma jiflaħx iħallas tali kera stabbilit jingħata terminu fuq medda ta' snin sabiex jiżgombra.

Difatti r-rikorrenti, nonostante s-sentenza favur tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali kienet kostretta illi tressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talbiet imsejsa fuq l-Artikolu 12B *in subsidium* għat-talba għal żgumbrament. Ir-riżultat kien illi t-talba għall-żgumbrament ġie miċħuda għaliex il-Bord qies li kien applikabbli Artikolu 12B.

Jirriżulta mill-atti illi permezz tas-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-2 ta' Mejju 2017 fejn sabet ksur tad-dritt fondamentali ta' Catherine Cauchi imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tat lir-rikorrenti "dritt patrimonjali" ta' valur notevoli illi ma jistax jittieħed b'liġi jekk ma jissodisfax diversi kriterji fosthom li huwa fl-interess pubbliku kif ukoll li jingħata kumpens xieraq.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 viġenti fiż-żmien rilevanti għal din il-kawża għalkemm jissodisfaw ir-rekwiżit tal-interess pubbliku għaliex huma intiżi sabiex *in extremis* jevitaw li persuni vulnerabbli jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom; fl-istess ħin bl-ebda mod ma jikkonsidraw xi forma ta' kumpens lis-sidien bħar-rikorrenti illi bl-operazzjoni tal-emendi u żidiet imdaħħla bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 ġew imcaħħda mid-dritt patrimonjali tagħhom ottenut permezz ta' sentenza mogħtija mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar ir-referenza lilha magħmula billi:

Twieġeb għall-kwestjoni riferita lilha mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) bis-sentenza tagħha tat-30 ta' Settembru 2021 billi ssib illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz

tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti Catherine Cauchi sofriet leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi l-intimata Josanne Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jgħaddi lura l-atti tal-kawża lill-Qorti Referenti sabiex tkompli tisma' l-appell fid-dawl tat-tweġiba mogħtija b'din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju jkunu regolati skond l-eżitu tas-sentenza li tingħata fil-kawża li minnha saret ir-Referenza.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur