QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 04 ta' Lulju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 109/2019 AF

Mary Anne mart Alfred Bajada

vs

Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mary Anne Bajada li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti hija s-sid tal-post numru 27, "Seabank Flats", Flat 1, Triq Guzé Howard kantuniera ma' Triq Luigi Camilleri, Sliema, liema fond kien gie moghti b'cens temporanju ghal sbatax-il sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tad-9 ta' Jannar 1976 lil certu Romeo Cini.

B'rizultat tal-emendi fil-ligi tal-1979 meta skadiet il-koncessjoni enfitewtiku fl-1993, l-imsemmi Romeo Cini baqa' in okkupazzjoni tal-fond b'titolu ta' kirja *ope legis*.

F'dak il-mument l-esponenti li qabel dak in-nhar kienet tal-ideja illi meta jinghalaq ic-cens ser ikollha l-proprjetà lura f'idejha, sabet ruhha f'sitwazzjoni fejn minhabba l-bidla tal-ligi li saret fil-mori tal-koncessjoni enfitewtika, tali proprjetà baqghet f'idejn l-imsemmi Cini din id-darba bhala inkwilin u minghajr ma l-esponenti ma jkollha opportunità li tkun taf meta ser tiehu lura l-istess proprjetà billi l-kirja hija ghal zmien indeterminat li tiggedded minn skadenza ghal skadenza skond il-ligi.

Apparti dan, il-ligi stess stipulat rata ta' kera li certament ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fis-suq u dan billi skond rapport maghmul mill-Perit Camilleri hawn anness, tali proprjetà giet stmata li tiswa €330,000 u jekk wiehed jikkalkula *rental value* fuq l-istess ammont ta' 5% fuq il-valur tal-post, dan jissarraf ghall-valur lokatizju ta' €16,500 fis-sena mentri fil-prezent l-inkwilin qieghed ihallas kera ta' €556 fis-sena.

Permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti emendi li permezz taghhom giet introdotta *means test*. Jekk l-inkwilin ma jissuperax il-benchmarks tal-*means test*, il-kera tigi rdoppjata u l-inkwilin ikollu jivvaka l-fond fi zmien 5 snin (Art. 12B(4) tal-Kap. 158). Jekk l-inkwilin jissupera l-*means test*, il-ligi tipprovdi ghall-awment gradwali sa 2% tal-valur vigenti tal-fond b'revizjoni ulterjuri wara sitt snin però minghajr ma jkun hemm tmiem tal-kirja.

F'kull eventwalità l-esponenti ttenni li tali kontroll tal-uzu tal-possidimenti tal-esponenti jledi d-drittijiet fundamentali taghha billi joholqu zbilanc sproporzjonat ghar-rikorrenti u anke ma jipprovdux rimedju xieraq u opportun kif iridu l-Kap. 319 u l-Kostituzzjoni.

Ghalhekk qeghdin jigu lezi d-drittijiet tal-esponenti kif sanciti bl-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali u bl-Artikoli 6 u 13 tal-istess Konvenzjoni u l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li minhabba l-premess gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti skond id-disposizzjonijiet tal-ligi fuq imsemmija.

2. Taghti rimedju xieraq u opportun lill-esponenti sabiex tali lezjoni ma tibqax fis-sehh.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas id-danni materjali kif ukoll id-danni morali minhabba l-lezjonijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Qabel xejn, dan il-gudizzju ma jistax jitqies bhala wiehed shih minhabba li r-rikorrenti naqset milli ddahhal f'din il-kawza l-persuna li allegatament qieghda tgawdi mill-protezzjoni skond il-**Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta**.

L-**artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ma jistghux jintlaqtu mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skond l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew

hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Lil hinn minn dan, l-**artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, la jiksru l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u wisq aktar l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. L-istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

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

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

Dwar l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jistqarr li dan il-parti tal-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali taghha. Tabilhaqq ir-rikorrenti ma pprecizatx b'liema mod hija allegatament giet imcahhda minn smigh xieraq skond il-haqq. Ghalhekk safejn dan l-ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tiehux konjizzjoni tieghu.

F'kull kaz tajjeb li wiehed jghid li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-

principji tal-ermenewtika legali izda huwa koncentrat esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawza. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali u ghalhekk dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

Fl-ahharnett sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan huwa wkoll koncettwalment hazin. Barra mill-fatt, li llum skond l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ghandha rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex twaqqaf il-kirja jew izzid l-ammont tal-kera, jissokta jinghad li dawn il-proceduri kostituzzjonali stess ghandhom is-sahha li jaghtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament gew miksura lilha xi drittijiet li huma mharsa taht il-**Konvenzjoni Ewropea**.

L-**artikolu 13** ma jezigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponenti din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha hija awtorità nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbaghad wiehed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qeghda tattakka s-siwi u l-applikazzjoni tal-ligi, b'dan ghalhekk li hija ma tistax jippretendi li azzjoni bhal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri, innominat minn din il-Qorti fl-udjenza tas-16 ta' Diċembru 2020 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta` mertu tal-kawża.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikoli 6, 13 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u kif ukoll fid-dawl tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018. Konsegwentement, qiegħda titlob ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-appartament numru 1 formanti parti mill-proprjetà 27, "Seabank Flats", Triq Ġużé Howard, Sliema. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 9 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello De Puis, ir-rikorrenti kkonċediet dan il-fond lil ċertu Romeo Cini b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm120 fis-sena.

Il-konċessjoni enfitetwika skadiet fit-8 ta' Jannar 1990. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, Romeo Cini kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur il-kerrej u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienet kostretta tirrikonoxxi lil Romeo Cini fil-kirja tal-fond in kwistjoni. Preżentement il-kera hija ta' €556 fis-sena. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2020 kien ta' €14,400 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq fl-2020 kien jammonta għal €360,000.

Ir-rikorrenti għalhekk tikkontendi li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed issofri minn leżjoni tad-drittijiet tagħha bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita

mil-liġi tul is-snin illi ilha kostretta tirrikonoxxi lil Romeo Cini fil-kera minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-1990.

Hija tilmenta wkoll dwar l-emendi fil-liġi skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 li daħal fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 stante li f'każ li l-inkwilin ma jkollux mezzi, l-kera tista' biss tiżdied gradwalment sa massimu ta 2% tal-valur tal-fond mingħajr ma jkun hemm tmiem tal-kirja.

Konsegwentement, qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà, għal smigħ xieraq u għal rimedju effettiv u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret qabel l-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar id-dritt għal smigħ xieraq filwaqt illi skont l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, kull min ikollu miksura d-drittijiet u liberatjiet tiegħu kontemplati fil-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-ġudizzju mhuwiex integru peress illi r-rikorrenti naqset milli ddaħħal fil-kawża lill-inkwilin preżenti tal-fond. Fl-udjenza tad-29 ta' Ottubru 2019 Dr. Peter Borg Costanzi għar-rikorrenti ddikjara li mhuwiex qed jitlob li l-inkwilin ikun parti f'dawn il-proċeduri, stante li r-rimedju li qed jintalab huwa indirizzat biss lejn l-Avukat tal-Istat.

Huwa stabbilit illi fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi, għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux. Għalkemm fil-każ tal-lum ir-rikorrenti ressqet talba għall-rimedju xieraq u opportun, mhijiex qed tfittex l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi ma kienx meħtieġ illi l-inkwilin ikun parti mill-ġudizzju. Fuq kollox, fil-maġġor assolut tal-kawżi ta' din ix-xorta l-inkwilini jiddaħħlu biss għal kull interess illi jista' jkollhom stante li mhuwiex il-kompitu tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

> *"(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*
>
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;"*

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> *"Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."*

Għaldaqstant, anke din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The*

notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule*

of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

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

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

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater*

social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

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

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

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards

> *ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*
>
> *59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll

li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

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

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

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

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

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

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

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

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

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

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-

Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

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

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

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

Meta r-rikorrenti kkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1976, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx

fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollha (i) tirrikonoxxi lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha lura.

Filwaqt illi huwa minnu li r-rikorrenti aċċettat il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realtà hija ma setgħet tagħmel xejn aktar fis-sitwazzjoni legali li sabet ruħha fiha. Ċertament li ma rrinunzjatx għad-drittijiet tagħha u lanqas ma rratifikat kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti garrbet ksur tal-jedd tagħhu għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti qed titlob ukoll dikjarazzjoni ta' din il-Qorti fis-sens illi hija mhijiex qed tingħata rimedju xieraq u effettiv bi ksur tal-artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti tibbaża l-ilment tagħha dwar leżjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni fuq il-fatt illi qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-emendi riċenti, hija ma kellha l-ebda rimedju sabiex titlob awment fil-kera jew tirriprendi pussess tal-fond tagħha.

Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> *"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."*
>
> *Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi*
>
> *"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction.""*

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar ksur tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq minħabba nuqqas ta' rimedju.

Il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-r-rikorrenti kellha għad-dispożizzjoni tagħhu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Dan japplika wkoll għall-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Il-ħtiġijiet tal-artikolu 13 huma sodisfatti b'rimedju quddiem awtorità ġudizzjarja nazzjonali, kif inhuma l-Qorti Ċivili, Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali. Dan il-ħsieb kien ukoll ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Generali et, tas-27 ta' Jannar 2021.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sid setgħet potenzjalment qalghet madwar €177,000 f'kirjiet mill-1990 sal-2018. Ir-rikorrenti xehdet biss dwar kemm qed titħallas kera preżentement, ma ġabet l-ebda prova dwar kemm kienet il-kera fil-passat u huwa magħruf biss illi meta skada l-enfitewsi fl-1993, iċ-ċens kien ta' Lm 120 fis-sena.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnha:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damet tul ta' żmien qabel ma inizjat il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandha tirċievi wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Ir-rikorrenti tilmenta wkoll li l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha. Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju*

disponsibbli għalih li jista' jirrivendika permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba għall-iżgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

...

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 ukoll 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 ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiż kullħadd huwa lest illi jħallas 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 ta' 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."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diġà seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'għandhiex talba biex jiġi dikjarat li

l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

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

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

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Isegwi għalhekk illi ma jistax jingħad a priori li l-emendi l-ġodda huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha. Dan għaliex

biex din il-Qorti tagħmel l-evalwazzjoni tagħha jrid ikollha quddiemha informazzjoni dwar l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Bord illi r-rikorrenti tkun intavolat ai termini tal-emendi l-ġodda.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

".....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi ddikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-każ li l-Qorti tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għal finijiet tat-tieni u t-tielet talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sebgħin elf Ewro (€70,000) kwantu għal ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mir-rikorrenti u żewġ terzi mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG