PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2022

Kawża Numru: 5K

Rik. Kost. nru. 273/2021 RGM

Innocent Zammit u Paola armla minn Andrew Mifsud

vs.

Avukat tal-Istat

u

Emanuel Pace u Maria Pace

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Innocent Zammit** ippreżentat fis-27 t'April, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-Rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **6/7, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba, gja 6/7, Sqaq Nru. 1, Valletta Road, Mqabba** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ommhom, Theresa Zammit u zijuhom ghazeb George Agius, li mietu rispettivament fit-22 ta' Gunju 1995 u fl-20 ta' Awwissu 1991.

2. Illi George Agius miet testat b'testment tal-4 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, fejn halla sehemu ta' nofs indiviz mill-fondi fuq msemmija lir-Rikorrenti Paola Mifsud, skond denunzja nru. 767/92, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument A**", waqt li Theresa Zammit l-wirt taghha ddevolva b'testment tat-2 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, fejn innominat bhala eredi taghha ghan-nofs indiviz l-iehor mill-fondi msemmija, lir-Rikorrenti Innocent Zammit, u liema wirt taghha gie dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-13 ta' Gunju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Lorraine Zammit, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

3. Illi l-fond imsemmi kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja mill-antekawza tar-Rikorrenti, ossia Theresa Zammit u George Agius, b'kuntratt tal-5 ta' Dicembru 1973 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, **"Dokument C"** hawn anness.

4. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet ta' parti diviza mill-fond 6/7, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba, gja 6/7, Sqaq Nru. 1, Valletta Road,

Mqabba, ghal perijodu ta' sbatax (17)-il sena mill-att, b'cens annwu u temporanju ta' Lm46.00c fis-sena, lill-intimati Emanuel Pace.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-**4 ta' Dicembru 1990** u fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Pace, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm92.00c fis-sena ekwivalenti ghal €214.30c u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

6. Illi fil-5 ta' Dicembru 2005 il-kera sar €321.44c fis-sena, u bl-Att X tal-2009, fil-5 ta' Dicembru 2013 l-kera gholiet ghal €385.48c fis-sena, u regghet oghliet ghal €393.84c fil-5 ta' Dicembru 2016 u ghal €410.49c fis-sena fil-5 ta' Dicembru 2019, izda huma effetivament qed jhallsu biss €209.00c fis-sena kif jirrizulta mic-cedola ta' depozitu 162/2021 hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument D</u>"**.

7. Illi l-intimati Pace qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Pace li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

8. Illi l-antekawza tar-Rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-

Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-Rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkoncedih lill-intimati Pace b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

10. Illi l-antekawza tar-Rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

11. Illi l r-Rikorrenti gie imcaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €214.30c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

12. Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-Rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Zammit.

13. Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-Rikorrenti

għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Calleja.

14. Illi r-Rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

15. Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-Rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-Rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

16. Illi r-Rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158

tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €214.30c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 senjatament l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq, u dan kif gia gie deciz mill-**Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundametali tal-Bniedem fil-kawza Application No. 14013/19 'Case of Cauchi vs Malta'**, deciza mill-Ewwel Sezzjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, fejn il-Qorti ddikjarat *"83. The Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation to an end, the applicant should be paid an appropriate rent subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependant on the means of the tenant, thus a low rent may still be established leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations the Court cannot accept that Article 12B was designed to effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which have already been recognised by the domestic courts."*

17. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2020 wara liema perijodu r-Rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendi li nel frattemp huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawza minnha sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2020, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-

2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-Rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-Rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att XXVII tal-2018, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Emanuel Pace (K.I. 969446M) Maria Pace (K.I. 12245M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond 6, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba, gja 6, Sqaq Nru. 1, Valletta Road, Mqabba, proprjetà taghhom.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjetà 6, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba, gja 6, Sqaq Nru. 1, Valletta Road, Mqabba bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrent ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fis-26 ta' Mejju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-Rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-Rikorrenti jridu jġibu pova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess, u in vista tal-ewwel talba Rikorrenti, l-esponent jeċċepixxi li r-Rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar jekk il-konverżjoni ghal kirja saritx bis-saħħa tal-**artikolu 12** jew tal-**artikolu 12A**. L-esponent ghalhekk jirriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, appena r-Rikorrenti jiċċara liema artikolu huwa fil-fatt applikabbli;

3. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad ukoll illi r-Rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

4. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet

kollha tar-Rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi safejn l-azzjoni Rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12** u **12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-Rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-Rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-Rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-

interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

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

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

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

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

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

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-Rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

16. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji,

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca l-**artikolu 12B**;

17. L-**artikolu 12B** jistipula li r-Rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera 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 ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

18. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, 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 jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-Rikorrenti jistgħu jerġaw jieħdu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

teħtieġx protezzjoni soċjali provduta taħt l-**artikoli 5, 12** jew **12A**;

Illi f'dan il-kuntest jingħad ukoll illi r-Rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors tagħhom li beħsiebhom jirrikorru għal dan ir-rimedju ordinarju. Tant huwa hekk, illi fil-premessi tar-rikors tagħhom, senjatament f'paragrafu 17, huma jirriservaw kull azzjoni biex l-**Att XXVII tal-2018** jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjoni. Hija kontradittorja għalhekk li imbagħad fl-ewwel talba tar-Rikorrenti huma jitolbu dikjarazzjoni li l-**artikolu 12B tal-Kap. 158** kif emendat bl-**Att XXVVII tal-2018** jivvjola id-drittijiet fundamentali tagħhom;

19. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni. Għalhekk sewwasew, permezz tal-**artikolu 12B** qed tgħola l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li tingħata wkoll il-fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin skont il-każ. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-**artikolu 12B(11)** qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatt. isegwi għalhekk li ma jgħidux sewwa r-Rikorrenti safejn jilmentaw li l-**artikolu 12B tal-Kap. 158** ma jagħtix rimedju kif mistħoqq;

20. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ,

dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-Rikorrenti;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess Rikorrenti.

Rat ir-**Risposta tal-intimati Emanuel Pace u Maria Pace** ipprezentata fit-2 ta' Gunju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi t-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond 6, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba ġja 6, Sqaq Nru. 1, Valletta Road, Mqabba ingħatat lilhom b'konċessjoni enfitewtika temporanja mill-antekawża ta' l-istess Rikorrenti, ossia Theresa Żammit u George Agius, liema konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-4 ta' Diċembru 1990. Konsegwentament, l-intimati kellhom il-jedd li jibgħqu jabitaw fil-fond, a tenur tal-Att XXIII tal- 1979, hekk kif issodisfaw il-kriterji li għalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minħabba l-fatt li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond de quo;

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini sew meta kien għadu

validu ċ-ċens temporanju kif ukoll wara, u kwindi meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond, għandha tieħu in konsiderazzjoni li l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-antekawża tar-Rikorrenti bi qbil mal-intimati, kienu laħqu l-ftehim li wara l-iskadenza oriġinali tal-enfitewtika temporanja li kienet konċessa lill-intimati għal 17-il sena, il-kera kellha tiżdied għal ammont ta' LM50.00 fis-sena, liema pagamenti saru lill-istess antekawża tar-Rikorrenti, liema kirja wara l-mewt tal-istess antekawża ġiet irrifjutata mir-Rikorrenti minħabba allegatament nuqqas ta' qbil bejn l-istess Rikorrenti, u konsegwentament, l-intimati kienu kostretti li jiddepożitaw din il-kirja bħala ċedola ta' depożitu fil-Qrati Maltin sabiex ikunu qed jonoraw it-termini maqbula bejn l-intimati u l-antekawża tar-Rikorrenti u jimxu skont il-liġi bl-aħħar depożitu jkun dak tal-15 ta' Jannar 2021 permezz taċ-ċedola ta' depożitu bin-numru 162/21 hekk kif ikkonfermat ukoll mir-Rikorrenti;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-każ odjern jikkonċerna l-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li għaldaqstant kienet applikabbli l-liġi li kienet fis-seħħ qabel tali data u fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010 li jipprovdi mod ieħor, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar 2010 għal-kirjiet, li bħal fil-każ odjern kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, permezz tal- Artikolu 1531Ċ (1) kellha titla' għall-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin euro (€185), u konsegwentament tali kirja abbażi tal-Artikolu 1531Ċ (2) kellha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' l-inflazzjoni, skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; bl-ewwel awment isir fl-1 ta' Jannar 2013, u bl-aħħar wiehed fl-1 ta' Jannar tal-2019 għall-kirja preżenti ta'

mitejn u sitt euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€206.51), liema bidliet daħlu fis-seħħ permezz tal-emendi li ġab l-Att X tal-2009;

6. Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-antekawża tar-Rikorrenti, ossia Theresa Żammit u George Agius li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-Rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond;

7. Illi r-Rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-Rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

8. Illi l-esponenti jeċċepixxu l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal- proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il- proprjetà. Ċertament ma jistgħax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-Rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqsant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw ir-Rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk, li l-ilment tar-

Rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;

9. Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi iħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawhom mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;

10. Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentament ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens, jew jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

11. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni;

12. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li

temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";

13. Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-Rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

14. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

15. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a

wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

16. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-Rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

17. Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-inapplikabbilità tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

18. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-

2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-Rikorrenti fir-rikors promotur;

19. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

20. Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-Rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-Rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

21. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma koppja anzjana ta' ċerta età u li għandu jkollhom is-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-Rikorrenti;

22. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-

Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;

23. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' **Portelli vs Avukat Ġenerali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinari jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta' **George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace** tas-7 ta' Mejju, 2021, *"il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet l-kwistjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mill-liġijiet tal-ġurnata."* Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni;

24. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgħa li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha l-ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-liġi;

25. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-lstat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-lstat b'miżuri soċjali adekwati;

26. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-**relazzjoni tal-perit tekniku il-Perit Michael Lanfranco** ppreżentata fit-23 ta' Lulju 2021 u maħlufa fit-30 ta' Awissu 2021.[4]

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-Rikorrenti tal-31 ta' Mejju 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-31 ta' Mejju 2022.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

Ir-Rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 6/7, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba li huma wirtu mingħand ommhom Theresa Zammit u zijuhom George Agius li mietu fit-22 ta' Ġunju 1995 u fl-20 ta' Awissu 1991 rispettivament.

Fiż-żewġ okkażżjonijiet il-wirt ġie debitament denunzjat skond ma jirriżulta mid-dokumenti eżebiti in atti.[5]

[4] Paġna 46 et seq tal-proċess
[5] Ara kopja tad-denunzja f'paġna 11 et seq tal-proċess u kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis f'paġna 14 et seq tal-proċess

Jirriżulta illi fil-5 ta' Diċembru 1973, bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Nicola Said, id-defunti Theresa Zammit u George Agius kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena parti diviża mill-fond 6/7, Sqaq il-Blanzuni, Mqabba (aktar 'il quddiem imsejjaħ **il-Fond**) lill-intimat Emanuel Pace.

Il-konċessjoni temporanja skadiet fl-4 ta' Diċembru 1990 u l-intimati konjuġi Pace baqgħu jgħixu fil-Fond bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 li emenda Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ta d-dritt lill-intimati Pace li jibqgħu jirrisjedu fil-Fond wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja b'titolu ta' kera, bil-kera li ma jeċċediex id-doppju ta' dak li kienu qed iħallsu bħala ċens temporanju. Għalhekk bdew iħallsu Lm92.00 kera fis-sena ekwivalenti għal €214.30 fis-sena.

Fil-5 ta' Diċembru 2005 il-kera sar €321.44 fis-sena. In forza ta' l-Att X tal-2009 il-kera żdied fil-5 ta' Diċembru 2013 għal €385.48; fil-5 ta' Diċembru għal €393.84 u għal €410.49 fil-5 ta' Diċembru 2019.

Meta s-sidien bdew jirrifjutaw li jirċevu l-kera mingħand l-intimati Pace, dawn ta' l-aħħar bdew jiddepożitaw il-kera taħt l-awtorita' tal-qorti. Jirriżulta illi l-intimati Pace qed jiddepożitaw l-ammont ta' €209.00 fis-sena u mhux l-ammonti fuq indikati.

Ir-Rikorrenti iddikjaraw illi qed jillimitaw l-azzjoni minnhom promossa sal-31 ta' Diċembru 2020 in vista tal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 peress li kien beħsiebhom jistitwixxu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Jirriżulta minn **sentenza** mogħtija **fit-23 ta' Mejju 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera** fl-ismijiet **Innocent Zammit et vs Emanuel Pace et.**[6] illi r-Rikorrenti istitwew kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-kera tal-Fond ġie awmentat għal sebat

[6] Aċċessibbli minn fuq il-pjattaforma diġitali tal-qorti

elef Ewro (€7,000) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza wara li l-Bord iddeċieda li l-intimati Pace kienu jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

L-Avukat tal-Istat iddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi mill-provi mressqa jinsab sodisfatt illi r-Rikorrenti huma s-sidien tal-Fond.

Fir-rigward tal-artikoli tal-liġi li minnhom qed jilmentaw ir-Rikorrenti l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għalkemm ir-Rikorrenti qed jilmentaw li fir-rigward tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att XXVII tal-2018 id-drittijiet fundamentali tagħhom qed jiġu leżi bl-operazzjoni tal-Artikoli 12 (2), 12A u 12 B tal-Kap 158, mill-fatti emerġenti f'din il-kawża jirriżulta illi l-inkwilini Pace huma protetti bl-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 u mhux ukoll bl-Artikolu 12A.

L-Avukat tal-Istat għandu raġun proprju għaliex Artikolu 12A speċifikatament jeskludi li huwa applikabbli meta t-tmiem tal-emfitewsi huwa regolat bl-Artikolu 12 (2) (a) jew (b).

Il-Qorti tqis pero' illi l-fatt waħdu li r-Rikorrenti iċċitaw ukoll Artikolu 12A bħala lesiv tad-dritt fundamentali tagħhom, li ma hux applikabbli għall-każ tagħhom, ma hux ta' xkiel sabiex il-Qorti tinvesti l-ilment taħt il-kappa tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158.

Irriżulta li għal numru ta' snin ir-Rikorrenti bdew jirrifjutaw il-ħlas tal-kera. Il-fatt li l-inkwilini bdew jiddepożitaw ammont ta' kera anqas minn dak li skond il-liġi r-Rikorrenti qua sidien kienu intitolati għalih m'għandu l-ebda konsegwenza fir-rigward tal-ilment tar-Rikorrenti illi bl-ammont massimu ta' kera li huma intitolati għalih skond il-liġi fiż-żmien rilevanti inkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Ir-Rikorrenti jilmentaw illi l-Kap 158 jilledilhom id-dritt tagħhom sanċit bl-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Permezz **tal-ħames u s-sitt eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat** jilqa' għat-talbiet tar-Rikorrenti imsejsa fuq l-Artikolu 37 billi jeċċepixxi illi skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu mgħandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Jeċċepixxi wkol illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern peress li jsostni li huwa applikabbli biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Iżid jeċċepixxi illi filwaqt li l-miżura msemmija fil-liġi attakkata mir-Rikorrenti tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; din ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta' u għalhekk iqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jibqa' jżomm ma' din l-eċċezzjon u jissottometti illi "fuq skorta ta' ġurisprudenza paċifika, sabiex ikun hemm ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jeħtieġ jkun hemm (a) teħid forzuz tal-proprjeta'…………"

L-iskorta ta' "ġurisprudenza paċifika" ċitata mill-Avukat tal-Istat tmur lura għas-sentenza Vincent Arnaud et vs Strickland Limited mogħtija fis-26 ta' Marzu 2015.

Inspjegabbilment, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ma jagħmel l-ebda referenza għall-ġurisprudenza l-aktar reċenti fir-rigward. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila v. Avukat Generali et,** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li inter alia sabet li bl-emendi għal Kap 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt

fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> 11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> 12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.
>
> 13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** (29/11/2019) u **Alfred Testa vs Avukat Ġenerali** (31/05/2019). Bil-fatt li l-Avukat tal-Istat jinjora l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid illi bit-tħaddim tal-emendi introdotti fil-Kap 158 peremzz tal-Att XXIII tal-1979 seħħet leżjoni tad-dritt sanċit bl-Artikolu 37, ma jirrendix sentenzi aktar antiki u llum sorpassati bħala "skorta ta' ġurisprudenza paċifika".

L-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed tiġi respinta.

L-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjeta', jeħtieġ qabel xejn li tali azzjoni iseħħ fil-parametri tal-liġi u mhux fuq l-arbitriju ta' xi individwu jew entita' 'il barra minn qafas legali.

Jeħtieġ ukoll li tali miura tal-Istat tkun kjarament motivata minn għanijiet fl-interess tas-soċjeta' in ġenerali.

Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku.

Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab lesiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

Jeħtieġ ukoll li meta liġi ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi tali ċaħda issir f'qafas legali u fl-interess pubbliku.

Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no.*

31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[7]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. 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 public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Kif rajna sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). 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. 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 (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[8]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-Rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 holoq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-Rikorrenti

[8] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, r-Rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rikorrenti qed jitolbu wkoll li l-Qorti ssib illi l-Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 huwa lesiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Ma jirriżultax li dan l-ilment huwa ġustifikat.

Artikolu 12B qabel ġie sostiwit bl-Att XXIV tal-2021 diġa kien qed jipprovdi rimedju effettiv lir-Rikorrenti.

Kellha dan xi tgħid il-**Qorti Kostituzzjonali** dwar l-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fl-2021 fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit- 23 ta' Novembru 2020):

> "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 ghalih li jista' jirrivendika permezz

ta’ proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament 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 issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m’ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b’mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta’ aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta’ kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista’ jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta’ din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta’ kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta’ akkomodazzjoni socjali ma tridx ta’ bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et mogħtija** fl-4 ta’ Mejju 2022 segwit il-l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta’ dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f’dak illi għandu x’jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola lKera huwa ta’ tnejn fil-mija (2%) ta’ kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirko-stanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

………………….. Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera

b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi, ……………..

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et:**

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa lfond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ

> protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi3 , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Artikolu 12B qabel sostitiwit bl-Attt XXIV tal-2021 ma kienx jilledi d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata mogħtija fil-kawża istitwita mir-Rikorrenti odjerni hija konferma ta' dak miżmum.

Kif ser naraw hemm disproporzjon kbir ħafna bejn il-kera perċepibbli mir-Rikorrenti u l-valur lokatizju tal-Fond. Il-Qorti għalhekk qed tqis illi r-Rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu mill-4 ta' Diċembru 1990 sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-Rikorrenti li jadixxu l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjeta'..

Dwar l-**eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Pace** fil-maġġorparti tagħhom ġia ġew trattati meta ġew meqjusa l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Hemm uħud mill-eċċezzjonijiet tagħhom illi ma humiex applikabbli għall-kawża odjerna fejn jirreferu għall-Kap 69 li ma hux il-mertu tal-kawża odjerna. Għalhekk qed tiddisponi minn dawn l-eċċezzjoni tal-intimati Pace billi tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet fuq magħmula dwar l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rimedji.

Danni Pekunjarji.

In vista tal-fatt li r-Rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens għad-danni pekunjarji.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-Fond.

Għall-finijiet tal-eżeċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ser tqis il-perijodu mill-4 ta' Diċembru 1990 sal-1 ta' Awissu 2018 għar-raġunijiet fuq mogħtija.

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-Rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Dwar l-**eċċezzjoni numru 3 tal-Avukat tal-Istat** illi l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni biss taż-żmien mill-mument li r-rikorrent saru sidien, fil-fehma tal-Qorti l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-Rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju tal-ante causa tar-Rikorrenti li għadda għand ir-Rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, ilQorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti

Kostituzzjonali għall-perijodu mill-4 ta' Diċembru 1990[9] sal-1 ta' Awissu 2018[10].

Il-valur lokatizju tal-Fond għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

Relazzjoni tal-Perit Tekniku dwar il-Valur Lokatizzju

1991	948.00		
1992	948.00		
1993	948.00		
1994	948.00		
1995	948.00		
1996	1,584.00		
1997	1,584.00		
1998	1,584.00		
1999	1,584.00		
2000	1,584.00		
2001	2,136.00		
2002	2.136.00		
2003	2,136.00		
2004	2,136.00		
2005	2,136.00		
2006	3,960.00		
2007	3,960.00		
2008	3,960.00		
2009	3,960.00		
2010	3,960.00		
2011	3,996.00		
2012	3,996.00		
2013	3,996.00		
2014	3,996.00		
2015	3,996.00		
2016	4,968.00		
2017	4,968.00		
2018	2,898.00[11]		

[9] Id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja
[10] Meta daħal fis-seħħ Artikolu 12B tal-Kap 158 bl-Att XXVII tal-2018
[11] 1/1/2018 - 31/07/2018

Total	**€75,954**		

Il-valur lokatizzju tal-Fond għal matul iż-żmien rilevanti kollu huwa ta' €75,954.00.

Fin-nota' ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-Rikorrenti ma ħadux in konsiderazzjoni illi b'effett tal-Att XXVII tal-2018 huma setgħu jadixxu lill-qorti ordinarja għal żieda fil-kera u għalhekk qed jitolbu li d-danni pekunjarji qabel it-tnaqqis jiġi likwidat fis-somma ta' €94,680.00. F'dan ir-rigward ir-Rikorrenti m'għandhomx raġun.

Ma tresqet l-ebda raġuni valida mir-Rikorrenti għaliex minflok ma użufruwew ruħhom mill-emenda tal-2018 li kif rajna tat l-opportunita' lir-Rikorrenti jitolbu żieda mhux irriżorja fil-ħlas tal-kera; għażlu illi jgħaddu sabiex jintavolaw din il-kawża fejn fost l-oħrajn talbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-emendi bl-Att XXVII tal-2018 jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom.

Kif ġia deċiż aktar qabel, il-Qorti qed tikkonsidra li ż-żmien rilevanti għall-finijiet tal-komputazzjoni tad-danni pekunjarji jwassal sal-31 ta' Lulju 2018.

Fit-terminu rappreżentanti ż-żmien rilevanti l-**kera perċepibbli** mir-Rikorrenti kien jammonta komplessivament għal **sebat elef, ħames mija u wieħed u disgħin ewro u tnax-il ċenteżmu (€7,591.12)**.[12]

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

€75,954 – €22,786.20 (30%) = €53,167.80 – €10,633.56 (20%) =

€42,534.24 - €7,591.12 = €34,943.12

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' erbgħa u tletin elf, disa'

[12] 214.30 x 15 (1991 – 2005) + 321.44 x 8 (2006 – 2013) + 393.84 x 4 (2014 – 2017) + 229.74 (1/1/2018 – 31/7/2018.

mija u tlieta u erbgħin Ewro u tnax-il ċenteżm (€34,943.12) li qed tiġi arrotondata għal €35,000.00

Danni Morali.

In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni it-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-Rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-Rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilita' li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji; il-fatt illi l-leżjoni bdiet aktar tippronunzja ruħha mis-sena 2001 meta l-valur lokatizju eċċeda s-somma ta' €2,000 fis-sena, l-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħmistax-il elf Ewro (€15,000).**

Spejjeż tal-kawża

L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti u ċioe' mill-4 ta' Diċembru 1990 sal-31 ta' Lulju 2018, fil-konfront tar-Rikorrenti, bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini l-intimati Pace b'kera irriżorja li għamluwha diffiċli ħafna jekk mhux kważi impossibbli li r-Rikorrenti jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom numru 6 Sqaq il-Blanzuni, Mqabba u/jew li jirċevu kera ġust u raġjonevoli, u tiċħadha fil-kumplament.

2. **Tilqa' t-tieni talba,** tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti ġew vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fuq imsemmija, u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. **Tiddikjara** għalhekk illi r-Rikorrenti għandhom dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

4. **Tilqa' t-tielet talba,** tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mir-Rikorrenti.

5. **Tilqa' r-raba' talba,** tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000).

6. **Tilqa' l-ħames talba,** tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-Rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Ottubru 2022

Deputat Registratur