MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 127/2018 LM

Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241(M))
('l-appellanta')

vs.

Josanne Pace (K.I. nru. 517280(M))
u Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Jannar, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fil-konfront tal-intimata **Josanne**

Pace (K.I. nru. 517280(M)) [minn issa 'l quddiem 'l-appellata Pace'] u **l-Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità'] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda t-talbiet tal-appellanta billi qal kif ġej:

"(i) Jiċħad l-ewwel u tieni talbiet tar-rikorrenti;

(ii) Jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet, jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Pace kif ukoll l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimata sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jgħaddi biex jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 77/79 gja 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk għandha tiżdied għal seba' mija ħamsa u għoxrin Ewro (€725) fl-ewwel sentejn rappreżentanti l-perċentwal ta' 0.5% u għall-erba' snin ta' wara, l-intimata għandha tħallsu kera komplessiv għall-fond mikri lilha fis-somma ta' elef ħames mija u ħamsin Ewro (€1,450) fis-sena rappreżentanti l-perċentwal ta' 1%.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża".

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-fond bin-numru 77/79 ġja 31/32 f'Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li l-appellanta kienet ikkonċediet lil missier l-appellata Pace, jiġifieri Michael Pace, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-1 ta' Frar, 1983[1], u liema konċessjoni skadiet fil-31 ta' Diċembru, 2004. Mal-iskadenza ta' dik il-konċessjoni, l-appellanta Pace baqgħet tgħix fil-fond stante d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, b'kirja li llum hija ta' €201.39ċ fis-sena pagabbli lill-appellanta.

[1] Ara kopja Dok. A *a fol.* 4.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimata Pace permezz tal-preżentata ta’ rikors fid-29 t’Awwissu, 2018, fejn talbet sabiex:

“Tgħid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josanne Pace ma tistax tibqa’ tistrieħ fuq d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u tibqa’ fl-okkupazzjoni tal-fond 77/79 ġja 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk stante illi l-lokazzjoni ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza finali tas-26 ta’ Jannar 2018 deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet “Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et”.

2. Jikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-fond imsemmi 77/79 gja 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. In subsidium *u f’każ li l-Qorti ma tiżgumbrax lill-intimata Pace, għandu jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Pace bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilini Pace fil-31 ta’ Diċembru 2017.*

4. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 77/79 gja 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk mill-1 ta’ Jannar 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta’ ħames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-

Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta mill-1 ta' Jannar 2018 u m'għandhiex tkun inqas minn Euro 402.78ċ fis-sena.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

4. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fil-15 ta' Ottubru, 2018 billi eċċepiet (a) hija mhijiex leġittimu kontradittur; (b) jekk hija ġiet miżjuda bħala parti *ai termini* tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tala-2018, hija għandha d-dritt u mhux l-obbligu li tipparteċipa u dan bħala *amicus curiae* sabiex b'hekk m'għandhiex tbati spejjeż; (ċ) l-Att XXVII tal-2018 ġie promulgat proprju għal każijiet simili għal dan, u għalhekk japplika għall-kirja mertu tal-proċeduri.

5. L-appellata Pace ukoll wieġbet fil-15 ta' Ottubru, 2018, fejn eċċepiet kif ġej: (i) it-talba għall-iżgumbrament tagħha għandha tiġi miċħuda stante li din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; (ii) hija għandha tiġi sottomessa għat-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta' Test tal-Mezzi jew kwalsiasi regolament ieħor applikabbli; salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

6. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta' Frar 1983 ir-rikorrenti u ċioé Catherine mart Thomas Cauchi kienet ikkonċediet l-fondi in kwistjoni ossija l-fond bin-numru 31/33 illum 77/79, Żejtun Road, Marsaxlokk, b'titolu ta'

enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena b'effett mill-1 ta' Frar 1983 versu ċens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Fi tmien il-konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimata u ċioé bint Michael Pace, baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, fl-1 ta' Frar, 2004 hija baqgħet tgħix fil-fond b'awment fil-kera bl-aħħar awment ikun fl-1 ta' Jannar 2016 fl-ammont ta' €201.39ċ fis-sena.

Mertu

Wara d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet Catherine Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, li permezz tagħha ġie deċiż li bl-emendi fil-liġi senjatament Att XXII tal-1979 u l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet fondmentali tar-rikorrenti u oħrajn, Catherine Cauchi għaddiet sabiex tippreżenta din il-kawża li permezz tagħha qiegħda (i) teżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilha bl-Art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018.

Ikkunsidra

Kwantu għall-mertu, dan il-Bord qies bir-reqqa d-dokumentazzjoni preżentati mill-intimata minn fejn irriżulta li hija għandha 41 sena (fn. 1 Skont iċ-ċertifikat tat-twelid a folio 58 tal-proċess). Jirriżulta li hija tirċievi għajnuna mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali u jidher li dan huwa l-uniku introjtu tagħha. Fis-sena 2017, l-intimata Josanne Pace rċeviet s-somma ta' €8,724.90ċ (fn. 2 A folio 62 tal-proċess). Flus imfaddla m'għandhiex għajr għal depożitu nominali fil-bank BOV (fn. 3 A folio 64-121 tal-proċess) u lanqas ma jirriżulta li għandha assi jew ġid ieħor. Huwa evidenti mid-dokumentazzjoni bankarja li ġew sottomessi li dawn dejjem intużaw għal ħtiġijiet ta' kuljum u qatt ma kien hemm depożitati fih ammonti sostanzjali għajr għal darba waħda fil-kont li jispiċċa bin-numru 445384 fejn fl-14 ta' Marzu 2014 ġiet depożitata s-somma ta' €7,334.06ċ, mil-liema somma ma jidher li baqa' ebda ammont stante li sussegwentament u ċioé fix-xhur ta' wara, dan l-ammont inġibed fl-intier.

Illi l-Bord jinnota li l-intimata naqset milli tippreżenta affidavit u/jew dikjarazzjoni ġuramentata fejn fiha tispjega jekk għadx għandha ulied dipendenti fuqha stante li mis-sena 2014 sa 2017 hija kienet tipperċepixxi allowance tat-tfal; jekk taħdimx; jekk għandhiex xi għajnuna oħra. Għażlet biss li tikkonferma d-dokumentazzjoni minnha preżentati bil-ġurament quddiem il-Bord nhar it-12 ta' Marzu, 2019. Il-Bord jinnota ulterjorament li tali dokumentazzjoni ma gewx kontradetti tant li lanqas sar il-kontroeżami tal-intimata.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Il-Bord ikkonsidra li l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta 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 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata Josanne Pace għandha mezzi limitati, u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B(5) tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu (fn. 4 A folio 129-135 tal-proċess) l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimata u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €145,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi).

L-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dhul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-leġislatur spjega li 'Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jigi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat' *(fn. 5 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404)*

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħu fihom l-inkwilini, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f'każ li inkwilin isib ruħu f'sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta

fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajnuna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-inkwilini jistghu japplikaw għalihom.

F'dan il-każ, il-Bord qies:

(i) *Li r-rikorrenti ma ressqet ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħha li fihom jistgħu jitqiesu li qed tbati minn* 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera' *fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158;*

(ii) *l-ammont ta' kera li l-intimati jħallsu;*

(iii) *Il-valur tal-proprjetà mikrija;*

(iv) *l-età tal-intimata;*

(v) *il-mezzi ristretti tal-intimata għad-dħul minn pensjoni;*

Il-Bord jagħmel referenza għad-diskussjonijiet Parlamentari fejn ingħad li 'Fil-każ li inti ma tiflaħx għal dik il-kirja li se tiġi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorità tad-Djar se tkun qed tagħti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett soċjali għandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jagħmel tajjeb għal ċerti sitwazzjonijiet' *(fn. 6 Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Ġustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti Għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Liġi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4:* 'Irrid ngħid li l-Gvern diġà qed ifassal skemi apposta għal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidħol żieda fil-kera, għall-inqas nagħtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jagħmel l-istudji tiegħu biex ifassal skema ta' għajnuna għal din il-kategorija ta' nies'.*)*

Il-Bord jirrileva li l-emendi daħlu proprju bl-intiża li jintlaħaq bilanċ, liema bilanċ jitlob li f'każ li "l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit". *(fn. 7 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398)*

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati għall-fond mikri lilha għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B(7) tal-Kap. 158, b'dana li l-kera għandha tiżdied għal sebgħa mija ħamsa u għoxrin Ewro (€725) fl-ewwel sentejn rappreżentanti l-perċentwal ta' 0.5% u għall-erba' snin ta' wara, l-intimata għandha tħallsu kera komplessiv għall-fond mikri lilha fis-somma ta' elef erbgħa mija u ħamsin Ewro (€1,450) fis-sena rappreżentanti l-perċentwal ta' 1%.

In vista li l-inkwilin tissodisfa t-test tal-mezzi jsegwi allura li l-ewwel u tieni talba tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda"

L-Appell

7. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-21 ta' Jannar, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"...tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-appellanti u f'każ li ma tilqax iż-żewġ talbiet odjerni, tirriforma t-tielet u r-raba' talba u tiddikjara illi l-kera fis-suq għandu jkun 2% tal-valur liberu u frank tas-suq tal-fond 77/79 gja 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u dan mill-1 ta' Jananr 2018 u tikkundanna lill-istess intimata appellata Jospehine Borg [sic!] *tħallas l-istess kera għall-perijodu ta' sitt snin mill-1 ta' Jannar 2018, u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellanti.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

8. L-appellanta spjegat li hija ħasset ruħha aggravata bis-sentenza appellata għaliex ladarba l-kawża quddiem il-Qorti Kostituzzjonali bejn l-appellanta, l-Avukat tal-Istat, u l-appellata Pace, ġiet deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma kellux japplika għall-każ odjern, għaliex is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġiet deċiża qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018. L-appellanta qalet illi kif jirriżulta mill-atti, il-każ odjern tressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-29 ta' Awwissu, 2018, u kif ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**, l-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tar-rikorrent kif imħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li ddeċidiet ukoll li l-intimata f'dik il-kawża ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u r-rikorrent quddiem il-Bord, għalkemm l-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 jgħid li dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli. Dan għaliex bħal fil-każ in eżami, is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ħolqot stat li jorbot lill-partijiet f'dawk il-proċeduri. L-appellanta kompliet tgħid li f'dik il-kawża, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet li l-kwistjoni mhijiex biss dwar jekk id-disposizzjonijiet imdaħħla bl-Att XXVII tal-2018 jagħtux kumpens xieraq għat-teħid tad-dritt għall-pussess battal tal-fond, iżda jekk jagħtux kumpens xieraq għat-teħid jew tħassir *de facto* tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). L-appellanta qalet li bħal f'din il-kawża, id-dritt kanonizzat fil-kawża ċitata minnha kien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

9. L-appellanta tgħid li ladarba d-dritt kanonizzat favur tagħha bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018 ma ġiex kumpensat b'mod xieraq għat-teħid jew tħassir *de facto* tad-dritt kanonizzat b'din is-sentenza, l-appellanta sofriet ukoll leżjoni *ai termini* tal-imsemmija sentenza fejn ġie dikjarat illi, *"... l-Att XXVII tal-2018 iħares lejn il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament* ***ma jħarisx il-kriterju tal-kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat*** *bis-saħħa tal-art. 12B (11) introdott fil-Kap. 158"* tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018. L-appellanta tgħid li għalhekk din il-Qorti għandha tirrinvija l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) biex jiġi deċiż jekk l-appellanta sofrietx leżjoni talli d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att

XXVII tal-2018, ma jħarisx il-kriterju tal-kumpens xieraq għax ma taha kumpens ta’ xejn għat-teħid ta’ dan id-dritt kanonizzat.

10. L-appellanta tgħid li jekk il-Qorti tħoss li m’għandhiex tirrinvija l-atti odjerni quddiem il-Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) għal din it-tali direzzjoni, tista’ tiddeċiedi din il-kawża hija stess billi tikkonferma l-ħsieb tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-6 ta’ Ottubru, 2020, u għalhekk din il-Qorti għandha tilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet tal-appellanti fl-atti tal-kawża odjerna, u tiddikjara illi d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta’ Jannar, 2018, hija ma rċevietx kumpens għalih u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta ma japplikawx għall-każ tagħha, u għalhekk l-appellata Pace għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.

11. L-appellanta tgħid li l-Bord kellu jilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet tagħha u jordna l-iżgumbrament tal-appellata, ladarba l-appellanta ma rċeviet l-ebda kumpens għat-teħid tad-dritt kweżit u kanonizzat tagħha. Żiedet tgħid li *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taħt liġijiet li ġew dikjarati li jivvjolaw id-drittijiet kostituzzjonali tal-partijiet, dawk il-liġijiet u kull azzjoni li saret taħthom għandhom jiġu ddikjarati irriti u nulli skont l-istess liġi, u l-appellata Pace għalhekk għandha tiġi żgumbrata mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.

12. Sussidjarjament, l-appellanta qalet li jekk lil din il-Qorti jirriżultalha li l-appellata Pace rċeviet kumpens għad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta’ Jannar, 2018, xi ħaġa li ma saritx, id-deċiżjoni tal-Bord li tistipula li l-kera għall-

ewwel sentejn għandha tkun ta' €725, u għall-erba' snin ta' wara għandha tkun ta' €1,450 fis-sena, għandha tiġi revokata għax mhijiex ġusta. Hawn l-appellanta għamlet riferiment ukoll għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020, fejn il-Qorti rrakkomandat li l-Bord għandu, f'każijiet taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li tkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi, sabiex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi. L-appellanta għamlet riferiment għar-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa, li qal li r-redditu fuq din it-tip ta' proprjetà għandu jkun ta' 3%, u dan kif ġie determinat fil-kawża kostituzzjonali deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet **Catherine Cauchi *vs.* Avukat Ġenerali**. L-appellanta qalet li konsegwentement, li wieħed jirċievi 0.5% ossija 17% ta' dak li suppost jirċievi, bil-*capping* ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-sid. L-appellanta għamlet riferiment għal deċiżjoni ta' din il-Qorti tal-15 ta' Lulju, 2020, fl-ismijiet **Cauchi Catherine *vs.* Borg Josephine et**, fejn din il-Qorti għolliet il-kera għall-aħħar sentejn għal waħda aktar ġusta, u żiedet tgħid li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa simili għal dak mikri lil Josephine Borg, peress li ż-żewġt idjar jinsabu fl-istess triq u viċin ta' xulxin. Qalet li għalhekk iż-żewġ każijiet għandhom jiġu ttrattati b'mod simili għal xulxin, u mhux titħalla diskrepanza bejn iż-żewġ każijiet, partikolarment għaliex fil-każ ta' Josephine Borg il-kera stabbilita tammonta għal €1,650 fis-sena għal sentejn, li togħla għal €2,062.50 fis-sena għas-sentejn ta' wara, u €2,475 fis-sena għas-sentejn ta' warajhom, filwaqt li fil-każ odjern il-Bord stabbilixxa kera ta' €725 għall-ewwel sentejn u €1,450 għall-erba' snin ta' wara,

liema kumpens fil-fehma tal-appellanta huwa wieħed irriżorju meta mqabbel mal-valur tal-fond.

<u>Ir-risposti tal-appell</u>

13. L-appellata Pace wieġbet li s-sentenza mogħtija mill-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li mhux minnu li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ inkwistjoni għaliex is-sentenza fil-konfront tagħha ġiet deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali qabel daħlu *in vigore* l-emendi tal-Att XXVII tal-2018. Qalet li m'hemm l-ebda loġika fl-argument li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax, għaliex il-kirja ma skadietx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali). Qalet li l-leġislatur ried jagħti protezzjoni lil min għandu sentenza kontrih anki wara li l-kirja tkun skadiet, u għalhekk wieħed jista' jikkonkludi li l-leġislatur ried jagħti protezzjoni wkoll lil min għad m'għandux sentenza kontrih f'dan is-sens. L-appellata qalet li l-kumplament tal-aggravji tal-appellanta huma dwar l-apprezzament tal-provi u għalhekk għandhom jiġu miċħuda. Qalet li l-provi prodotti minnha kkorroboraw it-teżi avvanzata minnha, u din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti, ħlief meta d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti tkun ġiet eżerċitata b'mod ħażin.

14. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li ż-żewġ fatturi li għandu jikkonsidra l-Bord meta jiġi biex jiddeċiedi dwar il-kera ġusta, huma l-età tal-inkwilina u l-introjtu tagħha. Qalet li f'dan il-każ l-introjtu tal-inkwilina huwa ferm baxx, u permezz tad-deċiżjoni tal-Bord ġie stabbilit li l-kera għandha tiżdied għal €725 fis-sena fl-ewwel sentejn tal-kirja, u għal €1,450 għall-erba' snin ta' wara. Żiedet tgħid li

għalhekk f'dan il-każ ġie stabbilit li l-inkwilina tissodisfa l-kriterju tat-test tal-mezzi għaliex għandha introjtu baxx u kapital baxx, u f'dan il-każ jekk il-Qorti tgħolli l-kera sal-massimu perċentwal tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond mertu ta' din il-kawża, il-kera l-ġdida taf tkun qiegħda titfa' piż fuq l-inkwilina. L-Awtorità tad-Djar qalet li hemm ġurisprudenza li tikkonferma li għandu jinstab *middle-ground* bejn skop soċjali, bħalma hija l-akkomodazzjoni soċjali, u l-interessi tas-sidien.

15. Fit-30 ta' Ġunju, 2021 din il-Qorti ddeċidiet dwar l-appell tal-appellanta:

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

u dan wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> *17. Il-Qorti kkonsidrat li l-Att XXVII tal-2018 li introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158, daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 u ngħata effett retroattiv mill-10 ta' April, 2018. Din il-liġi daħlet fis-seħħ qabel id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, u bħala liġi hija maħsuba biex taffettwa dak li ġie deċiż permezz ta' sentenzi tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u tal-Qorti Kostituzzjonali, partikolarment għaliex is-sub-inċiż 11 tagħha jgħid illi:*
>
> *"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April, 2018. F'dawn*

il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma qabel jagħmel użu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

18. Din id-disposizzjoni tal-liġi tfisser li f'każ li l-kirja tkun skadiet b'effett ta' deċiżjoni tal-Qrati, anki dawk ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, sidien fis-sitwazzjoni tal-appellanta ma jistgħux jipproċedu b'talba għall-iżgumbrament tal-okkupanti mill-fond okkupat minnhom mingħajr ma jsegwu l-proċedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Kap. 158. Il-Qorti għalhekk fl-ewwel lok qiegħda tiddeċiedi li l-Bord li Jirregola l-Kera kien korrett meta applika l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie tal-każ in eżami, u dan għaliex għalkemm l-appellanta għandha favur tagħha d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa provvediment ta' ordni pubbliku u għalhekk il-Bord ma kellux il-libertà li jagħżel li ma japplikahx għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. L-appellanta ma setgħetx għalhekk titlob l-iżgumbrament tal-appellata, mingħajr ma titlob li fl-ewwel lok isir it-test tal-mezzi tal-appellata Pace, skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Fl-aggravju tagħha iżda, l-appellanta marret lil hinn minn sempliċi talba lil din il-Qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-applikabilità o meno tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.

19. Il-Qorti fehmet li l-appellanta ħasset ruħha agravata partikolarment għaliex minkejja d-deċiżjoni favur tagħha tas-26 ta' Jannar, 2018, hija sabet ma' wiċċha ostakolu ieħor li qiegħed jipprivaha milli tieħu lura l-pussess ta' ħwejjiġha mingħand l-appellata. Jirriżulta wkoll li l-appellanta ħasset ruħha aggravata għaliex l-ammont ta' kera likwidat mill-Bord huwa ferm inqas mit-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u għalhekk l-appellanta tqis li minkejja l-awment fil-kera, dak li ngħatat bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-appellata, huwa xorta kumpens irriżorju li ma jikkumparax mal-ammont ta' kera li hija stess tirċievi għal fond ieħor fl-istess triq, li huwa mikri lil ċerta Josephine Borg. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ, ladarba hija l-appellanta stess li qiegħda titlob li ssir referenza kostituzzjonali dwar l-applikabilità tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie ta' dan il-każ, meta l-Qorti Kostituzzjonali kienet tat id-deċiżjoni tagħha qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 li introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158, u kienet iddikjarat li l-appellata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, din it-talba m'għandhiex tiġi rifjutata. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti m'għandha l-ebda kompetenza li tiddeċiedi hi dwar il-kostituzzjonalità tal-applikabbilità tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. L-appellanta kienet ċara meta talbet lil din il-Qorti sabiex f'każ li ma tilqax l-ewwel aggravju tagħha dwar il-fatt li l-Bord irrifjuta t-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-appellata mill-fond, din il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tordna li

ssir referenza kostituzzjonali sabiex tiġi determinata l-kwistjoni dwar il-kostituzzjonalità o meno tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.

20. Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie deċiż fis-6 ta' Ottubru, 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et****, fejn il-mertu huwa simili ħafna għal dak odjern:*

"Il-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwistati mill-istess rikorrenti Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

L-appell għalhekk għandu jintlaqa' u ma jibqax meħtieġ li nqisu l-kwistjonijiet l-oħra mqanqla f'din il-kawża.

Il-Qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tħassar is-sentenza appellata u tipprovdi, minflok billi tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet tal-attur speċifikament fis-sens li tgħid illi l-art. 12B (11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u l-attur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għalkemm l-artikolu 12B (11) jgħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli."

21. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

"Jekk f'xi proċeduri f'xi Qorti li ma tkunx il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) dik il-Qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċiment frivola jew vessatorja."

22. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-23 ta' Novembru, 1990, flismijiet ***Alan Mifsud et vs. l-Avukat Ġenerali et****, ġie spjegat illi:*

"Il-Qorti tifhem illi "frivola" riferibbilment għall-kwistjoni Kostituzzjonali li tiġi sollevata quddiem xi qorti – barra l-Qorti Kostituzzjonali jew il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili – tfisser li dik il-kwistjoni hija, ta' ebda preġju jew valur, vana, nieqsa mis-serjetà,

manifestement nieqsa mis-sens, li ma jistħoqqilhiex attenzjoni; waqt li "vessatorja" tfisser li l-kwistjoni ġiet sollevata mingħajr raġunijiet suffiċjenti u bl-iskop li ddejjaq u tirrita lill-kontroparti."

Ċertament li f'dan il-każ, it-talba tal-appellanta la tista' titqies li hija frivola u lanqas vessatorja. Għalhekk il-Qorti, waqt li qed tagħmel riferiment għall-konsiderazzjonijiet kollha magħmula hawnhekk, qiegħda tibgħat din il-kwistjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), sabiex jiġi deċiż jekk l-appellanta sofrietx leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha talli d-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma jħarisx lejn il-kriterju ta' kumpens xieraq għax allegatament ma taha kumpens ta' xejn għat-teħid ta' dan id-dritt kanonizzat".

16. Il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet dwar ir-referenza magħmula lilha billi sabet:

"...illi bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti Catherine Cauchi sofriet leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi l-intimata Josanne Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018",

u b'hekk ordnat lir-Reġistratur sabiex jirrimetti lura l-atti quddiem din il-Qorti sabiex ikompli jinstema' l-appell tal-appellanta fid-dawl tat-tweġiba tagħha, bl-ispejjeż skont l-eżitu tal-imsemmi appell. Is-segwenti huma l-konsiderazzjonijiet tal-imsemmija Qorti:

"Ikkunsidrat;

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

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

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

Ikkunsidrat;

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

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

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

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

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

Ikkunsidrat;

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

Una volta l-Leġislatur iddeċieda li in extremis *jagħti kenn minn żgumbrament lil dawk l-inkwilini jew ex-inkwilini illi l-kirja a favur tagħhom forzata fuq is-sidien u li minnha l-inkwilini kienu ilhom igawdu għal bosta snin għad-detriment tas-sidien ġiet dikjarata mill-Qorti Kostituzzjonali li qed tistrieħ fuq liġi anti-kostituzzjonali; kien doveruż fuq l-iStat illi ma jerġax għal darba oħra jintroduċi liġijiet illi jivjolaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

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

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

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

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

L-awturi ***Jacob, White and Ovey*** *fix-xogħol tagħhom "**The European Convention on Human Rights**" (fn. 1 (7th Edition) – paġna 558) jispjegaw illi:*

> *"... a legally acknowledged and enforceable debt is an asset (and so consitutes a possession within Article 1 of Protocel 1), and that a legitimate expectation that an award of damages will be forthcoming on the application of the general rule of obligations will also fall within the notion..........In the Gratzinger (fn. 2* ***Gratzinger and Gratzingerova v Czech Republic****, (App. 3979/98), Sentenza tal-10 ta' Lulju 2002 (GC), ECHR 2002-VII, § 73; Ara wkoll* ***Von Maltzan and others v Germany*** *, (Apps. 71916/01, 71917/01, u 10260/02) Sentenza tat-2 ta' Marzu 2005 (GC), ECHR 2005-V) case, the Grand Chamber said:*
>
> *"there is a difference between a mere hope of restitution, however understandable that hope may be, and a legitimate expectation, which must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision."*

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

Fis-sentenza ***Anheuser-Busch Inc. v Portugal*** *(fn. 3 (App. 73049/01) (GC), (2007) 45 EHRR 830, ECHR2007-I, § 65) mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Jannar 2007 ġie dikjarat illi:*

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

L-awtur ***William A. Schabas*** *fil-kummentarju tiegħu intitolat "****The European Convention on Human Rights****" (fn. 4 First Edition (Oxford Univeristy Press) 2015 – paġna 969) jispjega illi:*

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

***Harris, O'Boyle and Warbrick** fil-pubblikazzjoni tagħhom "**Law of the European Convention on Human Rights**" (fn. 5 Fourth Edition (Oxford University Press) 2018 – paġna 850) jemfasizzaw kif il-kelma **possedimenti** adoperata fl-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni tinkorpora firxa wiesgħa ta' assi li normalment ma humiex meqjusa inklużi kieku minflok intużat il-kelma **proprjetà**:*

> *"The English language text uses the word 'possession' to describe the protected interest but any suggestion that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. The essential characteristic of a 'possession' is the acquired economic value of the individual interest. A 'possession' embraces immovable and moveable property, and corporal and incorporal interests, such as company shares, deposits in bank accounts, and intellectual property. Contractural rights including leases and monies due under court judgments..........Legitimate expectations may also give rise to 'possessions'. ....In Pressos Compania Naviera SA and Others v Belgium (fn. 6 A 332 (1995) ; 21 EHRR 301), the applicants argued that Article 1 was breached when their pending claims against the state for negligence in the provision of piloting services to the applicants' ships were extinguished by legislation that took effect retrospectively......The Court found that the claims constituted an 'asset' for the purposes of Article 1 ....and the applicants had a 'legitimate expectation' that their claims would be determined in accordance with the general law of tort in which the highest national court, following early case law, had recognised the liability of public authorities in negligence."*

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

> *"14. It-tweġiba hija ċara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 iħares il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament ma jħarisx il-kriterju ta' kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat-teħid – bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017; il-kumpens li jagħti huwa biss għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond, li huwa dritt ieħor.*
>
> *[...]*
>
> *illi l-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat*

> *Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta … jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.*
>
> *15. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."*

Artikolu 12B kien ġie introdott bl-iskop espress illi dawk is-sidien li kellhom suċċess f'kawża kostituzzjonali ma setgħux jibbenefikaw mis-sentenzi maqtugħa favur tagħhom u minflok kellhom jipproċedu skont dak li kien jipprovdi Artikolu 12B fejn ġie introdott it-test tal-mezzi u l-possibiltà li l-kera togħla sa massimu ta' 2% tal-valur tal-immobbli b'mekkaniżmu li min ma jiflaħx iħallas tali kera stabbilit jingħata terminu fuq medda ta' snin sabiex jiżgombra.

Difatti r-rikorrenti, nonostante s-sentenza favur tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali kienet kostretta illi tressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talbiet imsejsa fuq l-Artikolu 12B in subsidium *għat-talba għal żgumbrament.*

Ir-riżultat kien illi t-talba għall-żgumbrament ġie miċħuda għaliex il-Bord qies li kien applikabbli Artikolu 12B.

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

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

17. Rat li b'digriet tagħha tal-10 ta' Mejju, 2022 fuq rikors tal-appellanta, l-appell reġa' ġie appuntat għas-smigħ għas-seduta tat-3 ta' Ġunju, 2022 sabiex jiġi finalment trattat u deċiż.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. Din il-Qorti ser tkompli billi taqbad il-ħsibijiet tagħha dwar l-ewwel aggravju tal-appellanta, hekk kif espressi fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2021, iżda fid-dawl ta' dak li ddeċidiet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) dwar ir-referenza li saritilha minn din il-Qorti. Jingħad li dan l-aggravju tal-appellanta jittratta l-kwistjoni li qegħda tiġi ssollevata minnha, li l-Bord ma kellux japplika l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-fattispeċie tal-każ odjern. Tispjega li preċedentement għall-proċeduri quddiem l-imsemmi Bord, kien hemm deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar, 2018 li stabbiliet li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, b'riżultat tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi tal-istess każ odjern. L-appellanta tkompli tgħid li għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali kienet iddeċidiet ukoll li l-appellata Pace ma kellhiex tibqa' tinvoka l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond, b'dana li dik il-Qorti m'ordnatx l-iżgumbrament tal-imsemmija appellata Pace mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni. Għalhekk l-appellanta tinsisti li ġaladarba l-imsemmija kawża kostituzzjonali ġiet finalment deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018, jiġifieri qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 m'għandux japplika fir-relazzjoni lokatizja bejnha u l-appellata Pace, għaliex hija kellha dritt kanonizzat bis-saħħa ta' dak li ġie deċiż f'dik is-sentenza. Issostni wkoll li ġaladarba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 mhux qed jagħtiha kumpens għal dak id-dritt li hija kellha, dan l-artikolu tal-liġi ma jistax jiġi applikat u l-Bord kellu jilqa' it-talba tagħha u jiddeċiedi li l-appellata Pace għandha tiġi żgumbrata mill-fond.

19. Il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet li tassew l-appellanta sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'riżultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dik il-Qorti esprimiet il-fehma li għalhekk l-appellata Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018.

20. Dan ifisser li fid-dawl ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), l-ewwel żewġ talbiet tal-appellanta ma jistgħux jiġu skartati u l-appellata Pace m'għandhiex tingħata d-dritt li tistrieħ fil-konfront tagħha fuq dak li jiddisponi għalih l-artikolu 12B tal-Kap. 158, li ġie fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018. Għall-kuntrarju, ingħad mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) li proprju dan ma tistax tagħmlu u għalhekk din il-Qorti tqis li l-ewwel u t-tieni talba tal-appellanta kif ippreżentati lill-Bord għandhom jiġu milqugħa. Il-Qorti ma tistax ma tikkunsidrax li ċ-ċirkostanzi riżultanti m'huma feliċi xejn għall-appellata Pace, iżda ma tarax li huwa kompitu tagħha li tipprovdi għal soluzzjoni fejn l-Istat naqas li jaqdi dmiru sabiex jassigura li filwaqt li l-inkwilin jibqa' iżomm is-saqaf tiegħu fuq rasu, is-sid jingħata kumpens ġust għal dak id-dritt li tteħidlu bis-saħħa ta' liġi retroattiva.

21. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-ewwel aggravju tal-appellanta ġustifikat u tilqgħu, u dan filwaqt li tgħid li ma baqa' l-ebda utilità li tikkunsidra l-kumplament tal-aggravji tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu limitatament kif imfisser f'din is-sentenza, u tagħti lill-appellata Pace sitt (6) xhur żmien sabiex tiżgombra mill-fond, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imsemmija intimata Pace u tal-Awtorità tad-Djar, u tħassar is-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu a karigu tal-intimata Pace u tal-Awtorità tad-Djar.

Tordna l-komunika ta' din is-sentenza liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur