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

Illum 23 ta' Jannar, 2023

Rikors Guramentat Nru: 367/2021 AF

Lorenza Vincenza *sive* Lora Zarb

vs

Carmelo *sive* Charles Caruana

u

Rita Agius

u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' l-attriċi Lorenza Vincenza *sive* Lora Zarb, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-partijiet fl-ismijiet hekk premessi jinsabu avversarji fil-process kostituzzjonali numru 31/19/MCH li jinsab fl-istadju ta' appell, **udjenza rikjamata ghall-31 ta' Mejju 2021**, wara sentenza deciza nhar il-25 ta' Frar 2021 fejn fid-decizjoni taghha il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) ddecidiet favur l-esponenti u ddikjarat li qed:

> *"(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.*
>
> *(2) Tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta.*
>
> *(3) Tiddikjara li l-applikazzjoni f'dan il-każ partikolari bl-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tilledi u tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*
>
> *(4) Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta' mija u għoxrin elf euro (€120,000) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv.*
>
> *Spejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tordna lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati*

skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta malli din is-sentenza tghaddi in gudikat."

Minn tali sentenza l-Avukat tal-Istat ghazel li jappella billi hass li kien aggravat b'tali decizjoni.

Dan l-appell gie appuntat ghas-smigh nhar id-19 ta' April 2021 u gie differit ghat-trattazzjoni ghal nhar it-3 ta' Mejju 2021.

Qabel din id-data, l-esponenti kienetipprezentat rikors fejn ghamlet referenza ghal stqarrija parlamentari mill-Kap tal-Gvern, fejn saret referenza ghall-mertu tal-kaz in ezami quddiem dik il-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali (liema stqarrija kienet saret fil-mori tad-differiment ghat-trattazzjoni). L-esponenti kienet talbet sabiex tkun awtorizzata tipprezenta l-istess stqarrija parlamentari. Din it-talba giet michuda bla ma nghatat raguni.

L-appell gie trattat mill-partijiet fit-3 ta' Mejju 2021 u gie differit ghas-sentenza ghall-udjenza ta' nhar it-30 ta' Gunju 2021.

Dan il-procediment kostituzzjonali giet ipprecedut minn procediment iehor, inizjat mill-intimati odjerni Carmelo Caruana u Rita Caruana neé Agius, ai termini tal-Kap. 158 artiklu 12B kontra l-esponenti, l-ewwel fil-Bord tal-Kera u wara fil-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet Carmelo Caruana et vs Lorenza Zarb bin-numru tar-rikors 126/18/LM, deciz b'mod finali fit-3 ta' Frar 2021 mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) f'liema sentenza gie deciz li:

"jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti ***Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M) u Rita Agius (K.I. 637857M)*** *sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond inkwistjoni għandha tiżdied għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena għal żmien sentejn, filwaqt li għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera għandha tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u b'hekk togħla għal tmint elef, mitejn u ħamsin Euro fis-sena (€8,250), u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera għandha tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena, biex b'hekk togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro*

(€9,625) fis-sena. Il-Bord iddeċieda wkoll li l-ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data tad-deċiżjoni mogħtija minnu, għaliex id-deċiżjoni ngħatat ftit taż-żmien wara l-iskadenza tal-kera, filwaqt li l-awmenti l-oħra jkunu dovuti fl-iskadenza tal-kera. Il-Bord ippreċiża wkoll li dan l-awment fil-kera għandu japplika għal perijodu ta' sitt snin sakemm il-kirja ma tiġix itterminata qabel, u wara dan il-perijodu l-kera għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet."

Il-process numru 31/19/GM u 126/18/LM ghandhom bir-rispett jigu allegati ma' dan il-process.

Minkejja l-appell kostituzzjonali giet differit ghas-sentenza ghall-udjenza tat-30 ta' Gunju 2021, permezz ta' digriet tal-14 ta' Mejju 2021 anness u mmarkat Dok. A, il-Qorti, b'mozjoni taghha stess, ordnat is-sospensjoni tal-ghoti tas-sentenza u ordnat li s-smigh jigi rikjamat ghas-seduta tal-31 ta' Mejju 2021 fl-10:30am sabiex tisma' lil Leonid McKay il-Kap Ezekuttiv tal-Awtorità tad-Djar jew il-kap tat-Taqsima tas-Sussidji dwar kirjiet ta' qabel 1995 u jixhed fuq numru ta' domandi, kif elenkati fl-istess digriet Dok. A u fuq taghrif li hu ancillari ghall-istess u ordnat li dan ix-xhud jitressaq minn parti fil-kawza ossija mill-Avukat tal-Istat u sahansitra ordnat notifika tal-istess digriet lid-difensur tal-Awtorità tad-Djar Dr. Ray Zammit (li mhux parti fil-kawza).

L-esponenti hasset li b'tali digriet gew u ser jigu miksura d-drittijiet fundamentali taghha sanciti bil-Kostituzzjoni ta' Malta partikolarment id-dritt taghha ghal smigh xieraq liema dritt jinkudi fih l-garanzija tal-principju tal-*equality of arms*.

L-esponenti thoss li jekk jithalla jixhed dan ix-xhud ai termini tad-digriet fuq imsemmi ossija dak tal-14 ta' Mejju 2021 Dok. A x-xhieda ser ikun hemm lezjoni cara tad-dritt ta' smigh xieraq minn Qorti indipendenti u imparzjali li tgawdi l-esponenti hekk kif garantit kemm mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Huwa principju sagrosant li l-Qorti trid tezercita l-awtorità taghha b'mod indipendenti, imparzjali u b'ekwidistanza mill-partijiet fil-kawza u tiggarantixxi l-principju tal-*equality of arms* u zgur li l-Qorti mhux qeghda hemm biex taghmel ix-xoghol ta' parti fil-kawza.

Tali digriet, fejn il-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali ordnat prova minn parti fil-kawza ossija, mill-Avukat tal-Istat, huwa leziv ghad-drittijiet u garanziji tal-esponenti u dan billi din hija prova li l-Avukat tal-Istat u Carmelo Caruana et dejjem naqsu milli jressqu minkejja li din il-prova, inezistenti in atti, kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll Carmelo Caruana et, dejjem strahu fuqha waqt it-trattazzjoni s-smigh fil-Prim'Istanza.

Sahansitra Carmelo Caruana fil-process 126/18/LM jaghmel l-istess ossija li jistrieh fuq din il-prova, inezistenti f'dak il-process ukoll, waqt it-trattazzjoni minkejja li dan qatt ma giet imressqa.

Fil-fatt kemm is-sentenza tal-Prim'Istanza tal-kaz tal-process: 31/19/GM (pg. 34) kif ukoll fis-sentenza tal-Prim'Istanza u tas-Sekond'Istanza tal-process: 126/18/LM (pg. 30), il-gudikanti relattivi jirrimarkaw u sahansitra jiddeploraw lill-intimati talli din il-prova, li fuqha jittrattaw u jistriehu, ma gietx imressqa in atti.

Bid-digriet kif ordnat, bir-rispett, illum il-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali qed tieqaf milli tkun arbitru imparzjali u indipendenti f'sistema gudizzjarja avversarja u qed tiehu naha u ssir qorti ta' inkwizizzjoni (tant li ordnat li titressaq prova li ser tifforma parti mill-provi tal-Avukat tal-Istat) billi dik il-prova l-Avukat tal-Istat u Caruana et, naqsu milli jressquha minkejja li kienu jafu bija u minkejja li dwarha jitrattaw u minkejja r-rimarki, fis-sentenzi citati. Fid-digriet taghha tghid:

> ***"Tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iharrek lix-xhud ghall-imsemmi seduta, u kopja ta' dan id-digriet ghandha tigi mehmuza mat-tahrika."***

Bir-rispett il-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali qed taghmel ix-xoghol tal-Avukat tal-Istat u ghandha pjan car ta' fejn trid twassal din il-kawza u dan jidher car kemm mill-indikazzjoni tax-xhud, bl-isem, u kemm mill-elenku ta' domandi li mponiet fid-

digriet taghha. Bazikament il-Qorti tghid lill-Avukat tal-Istat, parti fil-kawza anke x'domandi ghandu jistaqsi. Metaforikament qed taqbad id l-avukat tal-istat, bhal tarbija u tiggwidah hi. Qisu l-Onorabbli Qorti qed izzewweg ir-rwoli taghha ma dawk tal-avukat tal-Istat u thossha komda li taghmel ix-xoghol ta' parti. Bid-digriet il-Qorti bir-rispett qabzet il-limiti tal-poteri taghha tant li ttrasformat ruhha f'parti fil-kawza, qed taghti vantagg lil naha billi qed tirripara nuqqas li sar minn parti u qed tinkwizixxi b'mozzjoni diretta taghha fi provi li l-partijiet cari li ma resqu qatt.

Fil-fatt din il-prova, orndata mill-Qorti lill-Avukat tal-Istat, ser tifforma parti mill-arsenal tal-provi tal-Avukat tal-Istat minkejja li giet xprunata, mhux mill-Avukat tal-Istat li naqas, dejjem, milli jgibha imma mill-Onorabbli Qorti u dan a vantagg ta' parti (l-Avukat tal-Istat u Caruana et) u bi pregudizzju u kontra l-interessi tal-esponenti tant li l-Onorabbli Qorti tal-Appell Kostituzzjonali ordnat lill-Avukat tal-Istat jressaqha bhala prova tieghu.

Ix-xhud ordnat mill-Qorti li ghandu jitressaq huwa fil-fatt klijent ukoll tal-Avukat tal-Istat billi dan jista' jikkonsulta mieghu.

Dan kollu jikkreja sitwazzjoni ta' zvantagg lejn l-esponenti, aktar u aktar li meta talbet li tressaq prova wara l-ewwel seduta ta' dan l-Appell, giet michuda milli taghmel dan u llum Avukat tal-Istat ser jinghata, fuq platt tal-fidda, prova rregalata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Kostituzzjonali meta l-Avukat tal-Istat qatt ma okkorrilu li jressaqha in atti.

Il-kawza hija tal-partijiet u l-provi ghandhom jigu regolati mill-istess. Zgur illi s-setghat kollha li jista' jkollha l-Qorti skond il-ligi ma jistghu qatt jestendu a tal punt li jizbilancjaw l-posizzjoni tal-partijiet ghax il-Qorti tkun hadet naha flok tibqa' imparzjali u ekwidistanti mill-partijiet.

Dan ix-xhud m'ghandux jithallas jixhed ghar-ragunijiet su detti u l-esponenti qed tipprezenta kontestwalment rikors ghal interim measure sabiex dan ix-xhud ma jiddeponix fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2021 hekk kif ordnat fl-istess digriet.

Dan id-digriet apparti l-fatt li ser jaghti lok ghal xhieda u presentazzjoni ta' prova fl-interess tal-Avukat tal-Istat hekk kif ordnata mill-istess qorti wassal ukoll ghal punt li l-Onorabbli Qorti tal-Appell Kostituzzjonali hadet naha u tilfet il-legittimità tal-imparzjalità li kellha f'dan il-process. Illum din l-imparzjalità gie mtebba' b'dan id-digriet zbilancjat u ta' pregudizzju ghad-dritt li ghandha l-esponenti ghal smigh xieraq minn Qorti inidipendenti u mparzjali. Fil-fatt ser jigi pprezentat rikors fl-atti tal-istess Appell Kostituzzjonali fejn l-esponenti ser tistieden l-istess Qorti tal-Appell Kostituzzjonali tikkonsidra r-rikuza mis-smigh tal-istess process.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti, ghar-ragunijiet fuq espressi, sofriet u/jew qed issofri u/jew ser issofri lezjoni tad-dritt garantit mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali- u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Taghti u tordna dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimati Carmelo *sive* Charles Caruana u Rita Agius, li permezz tagħha eċċepew illi:

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kif diga ddegretata il-Qorti Kostituzzjonali fid-digriet taghha tal-31 ta' Mejju 2021 fil-kawza rikors nru. 31/2019/ 1 - ZARB LORENZA VINCENZA SIVE LORA vs CARUANA CARMELO SIVE CHARLES ET, ***"l-Qorti Kostituzzjonali bhal kull Qorti ohra ghandha setgha titlob kjarifiki jew informazzjoni li jistghu Ljwassluha biex taghmel gustizzja, dejjem skont il-ligi mal-partijiet. U billi tali setgha ma hijiex limitata minn ebda provvediment tal-ligi, il-Qorti qed tichad it-talba."***

Liema digriet huwa hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

Ir-rikorrenti ma tista' qatt tillamenta illi gew michuda lilha d-drittijiet garantiti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante illi hija mhux biss instemghet fil-lament taghha, imma wkoll ghamlet is-sottomissjonijiet kollha skond il-Ligi li wasslu ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Caruana vs Lorenza sive Lora Zarb, deciza fit-3 ta' Frar 2021, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B", fejn ir-rikorrenti giet ikkundannata thallas lill-intimat Caruana l-kera ta' €6,600 fis-sena, liema kera tawmenta ghal €8,250 fis-sentejn ta' wara u €9,625 ghall-ahhar sentejn tal-kirja.

Ir-rikorrenti minkejja din is-sentenza ma hallset xejn minn dak dovut lill-intimati tant li kellu jinhareg mandat ta' sekwestru ezekuttiv cash nru. 1898/4/2021, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

Tant hija kellha smiegh xieraq illi r-rikorrenti issa qed tippretendi illi l-Avukat tal-Istat ghandu jhallasha tad-dritt pretiz minnha talli skond hi nehhielha d-dritt li tibqa' tghix fil-fond lokat proprjetà tal-intimati, qisu lokazzjoni ghandha tkun in perpetwu meta fil-fatt ai termini tal-Artikolu 1526 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "l-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, **għal żmien miftiehem** u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha".

Dan kollu gie znaturat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, promulgat taht poteri t'emergenza fi zmien il-Gwerra li baqghu maghna sal-gurnata ta' llum.

Il-bdil fil-legislazzjoni bl-ebda mod ma tat drittijiet kweziti lill-intimata u minkejja din is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) deciza fil-25 ta' Frar 2021, Rikors Nru. 31/19GM fl-ismijiet Lorenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana et, liema kawza giet appellata quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u hija differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2021.

Huwa dan l-appell tal-Avukat tal-Istat li xpruna din il-kawza fazulla prezentata mir-rikorrenti Lorenza Zarb stante illi b'digriet tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rikors nru. 31/2019 fl-ismijiet Lorenza Zarb vs Carmelo Caruana, l-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u rrikjamat il-kawza ghall-31 ta' Mejju 2021 biex tisma r-rapprezentant tal-Awtorità tad-Djar u taccerta ruhha bis-sussidji li l-intimata Zarb hija intitolata ghalihom, u b'digriet li tat f'dik il-kawza Dokument A, wara li semghet ir-rapprezentant tal-Awtorità tad-Djar, halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2021.

Kull Qorti kif digà stqarret il-Qorti Kostituzzjonali ghandha kull setgha li tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza ghall-kjarifiki minnha mehtiega skond kif jidhrilha sewwa u xieraq.

Dan il-fatt ta' sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza biex il-Qorti Kostituzzjonali jew Qorti ohra tislet iktar informazzjoni kif hija thoss bzonnjuz ghall-gustizzja, bl-ebda mod m'hija lezjoni tas-smiegh xieraq u / jew *equality of arms* kif pretiz mill-istess rikorrenti.

Dan qed taghmlu ghax hija tippretendi li ghandha tircievi €120,000 meta tista' tittermina l-kirja x'hin u f'waqt li trid hi, ghax qishom dak li gie deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) huwa xi dritt taghha.

Kif qatt kirja li minn natura taghha hija temporanja u ghal perijodu ta' zmien specifikat jaghti xi dritt kwezit lill-inkwilina?

L-iznaturament tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li kkrea anomalija li baqat maghna ghal sebghin sena wara l-gwerra, b'poteri ta' emergenza moghtija lill-Gvern Kolonjali biex ma jkollniex nies fit-toroq f'dik l-emergenza, liema poteri u legislazzjoni ma gewx imnehhija wara dan il-perijodu, imma bl-ebda mod minn natura ta' kirja din ghandha tigi kunsidrata b'mod perpetwu a beneficcju tar-rikorrenti fejn l-intimati m'ghandhomx dritt jircievu l-kera gusta fic-cirkostanzi.

Fl-ewwel lok wiehed ghandu ipoggi l-fatti kif naxxenti mill-atti kollha li gew decizi u dawk pendenti u li ma gewx esebiti fl-atti ta din il-Qorti mir-rikorrenti Lorenza Zarb.

Ir-rikorrenti Lorenza Zarb kienet enfitewta tal-intimati Carmelo *sive* Charles Caruana et li b'kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, hija u l-mejjet zewgha Joseph Zarb xtraw iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena moghtija mill-intimati Caruana lil Alfred Desira, b'kuntratt tas-17 ta' Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, tal-fond 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu.

L-intimati Caruana u Agius kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni b'kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras.

B'rikors numru 227/2020 LM, fl-ismijiet Carmelo *sive* Charles Caruana vs Avukat tal-Istat u Lorenza Vincenza Zarb, l-intimati talbu dikjarazzjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), li d-drittijiet taghhom qed jigu lezi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, ossia mill-14 ta' Jannar 2013, u talbu il-kumpens lilhom dovut minn dik il-gurnata sal-prezentata tar-rikors odjern, cioè sat-13 ta' Ottubru 2020.

Inoltre huwa ben risaput u stabbilit fosthom fis-sentenza **16 ta' Mejju, 2006 Appell Ċivili Numru. 492/2005/1 fl-Atti tal-Mandat ta' Sekwestru Nru 489/05 Brian Bugeja, Raymond Mallia u Pauline Cilia v. Nutar Pubbliku Dr Herbert Cassar u Visa Investments Limited** fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk fuq dan il-punt:

"Galadarba jkun hemm kawza dwar dak li jkun qed jigi kawtelat bil-mandat li jkun inhareg, ma tapplikax dik il-parti tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 836 li tghid li rrikors (ghall-kontro-mandat) isir "lill-qorti li tkun harget l-att kawtelatorju", izda necessarjament tapplika dik il-parti li tghid "lill-qorti li tkun qeghda titratta dik il-kawza". Fil-kaz in dizamina zgur li l-Prim'Awla mhux qed titratta l-kawza – il-funzjoni taghha

ntemmet bis-sentenza tal-24 ta' Novembru 2004. Huwa veru li l-appell interpost minn dik is-sentenza ghadu ma giex appuntat, izda din il-Qorti tifhem li l-kelma "titratta" fl-espressjoni "li tkun qeghda titratta dik il-kawza" tirreferi essenzjalment ghall-Qorti li quddiemha, kawza li ma tkunx ghaddiet in gudikat, tkun pendenti. Fil-kaz in dizamina, ghalhekk, il-Qorti kompetenti hija din il-Qorti, minkejja l-fatt li l-appell ghadu ma giex appuntat ghas-smigh".

Ghalhekk it-talbiet quddiem din il-Qorti huma fattwuzi u huma intizi biss biex r-rikorrenti Lorenza Zarb ma thallasx d-debiti taghha tal-kera li sa llum diga' telawlha €13,200, biex thawwad il-procediment tal-Qorti Kostituzzjonali b'rikorsi fazulli ta' pretenzjonijiet ta' lezjoni ta' smiegh xieraq meta dak li qed taghmel il-Qorti Kostituzzjonali huwa li qeghda izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u biex tara x'sussidji l-inkwilina rikorrenti hija intitolata ghalihom u ghalhekk biex tikkonferma o meno jekk fil-fatt jezistix lezjoni tad-drittijiet li hija tippretendi li ghandha. Dak li trid l-inkwilina huwa illi tiehu somma kapitali min fuq l-erarju waqt li tircievi sussidji minghand l-Awtorità tad-Djar u b'hekk hija tkun hadet dak li jghidulu *a double whammy* meta effettivament hija ser ikollha il-protezzjonijiet kollha necessarji li tkompli tgawdi il-kirja li hija ghandha moghtija lilha bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-ebda drittijiet tar-rikorrenti ma gew lezi imma l-unika drittijiet li gew lezi huma dawk tal-intimati Caruana kif sostnuti mil-gurisprudenza koppjuza sia tal-Qorti Kostitutzzjonali u sia tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fejn ghall-ennesima volta gie dikjarat illi d-drittijiet tas-sidien gew miksura bl-applikazzjoni tal-ligijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jiksru d-drittijiet ta' proprjeta kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

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

<u>Preliminarjament</u> l-esponent jeċċepixxi li l-ilmenti tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu meqjusa fil-parametri tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li l-ilmenti tagħha ma jmissux ma' akkużi jew proċeduri kriminali. Dan ġie ukoll ikkonfermat minn din l-istess Qorti diversament presjeduta fil-kawża <u>Keith Schembri et vs Avukat Ġenerali et</u> deċiża nhar it-23 ta' April 2021.

<u>Preliminarjament ukoll</u>, ma ġew determinati l-ebda drittijiet jew obligazzjonijiet ċivili tar-rikorrenti u għalhekk l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma japplikax għall-każ in diżamina.

<u>Mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti</u>, it-talbiet fil-<u>mertu</u> tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* fil-fatt u fid-dritt peress li ċ-ċirkostanzi tal-każ assolutament ma jirrappreżentaw l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati <u>mingħajr preġudizzju għal xulxin</u>.

Permezz ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara li l-informazzjoni ulterjuri li ntalbet mill-Qorti Kostituzzjonali qabel ma tagħti s-sentenza tagħha jikser id-dritt għal smigħ xieraq tar-rikorrenti. Hawn irid jibqa' jiġi ribadit li l-funzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti mhix li ssir qorti ta' reviżjoni għal digrieti mogħtija mill-ogħla Qorti fil-pajjiż jew li tiddeċiedi kwistjonijiet li jxaqilbu lejn il-frivolu u vessatorju, għaliex dan imur oltre d-dispożizzjonijiet stretti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-esponent ma jixbax jenfasizza li l-Qorti, b'mod speċjali dik Kostituzzjonali, għandha setgħat wiesgħa u mifruxa ħafna u li dmirha huwa li tasal għal deċiżjoni li hija ġusta fil-konfront tal-partijiet kollha f'kawża. Fis-sapjenza tagħha, l-ogħla Qorti tal-pajjiż eżeġiet ċertu informazzjoni mill-Awtorità tad-Djar. L-esponent jibqa' jinsisti li l-ogħla Qorti tal-pajjiż m'għandhiex

tixxekkel milli tagħmel dan bl-għajta jew aħjar theddida li jekk tinġieb tali informazzjoni, id-drittijiet tar-rikorrenti se jiġu ppreġudikati. Fil-verità, meta dan ix-xhud instema' quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, ir-rikorrenti kellha ċ-ċans hi ukoll li tagħmel mistoqsijiet lill-uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar.

Tali tagħrif huwa ta' vantaġġ kbir għar-rikorrenti u hija ħasra li r-rikorrenti qed tiġi żgwidata billi qed tiġi diretta sabiex tħares lejn din l-ordni tal-Ogħla Qorti tal-pajjiż b'mod daqstant negattiv meta hija proprju dik il-Qorti li dejjem għamlet l-almu tagħha sabiex tipproteġi d-drittijiet taċ-ċittadini kollha; u trid tara li r-rikorrenti tirċievi s-sussidji kollha li hija ntitolata għalihom mill-Awtorità tad-Djar – kif ġie muri tant tajjeb fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2021.

Għalkemm ir-rikorrenti qed issostni li l-prova tas-sussidju hija ineżistenti fil-proċess, issemmi li l-proċess 126/18LM (allegat ma' din il-każ) jagħmel referenza għal dan is-sussidju, u li l-esponent kiteb ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li l-Awtorità tad-Djar għandha fakultà li tagħti sussidju lil min jikkwalifika għalih. Dan huwa wara kollox fatt magħruf sew mill-partijiet u jekk ir-rikorrenti qed tilmenta mill-veraċità ta' tali fatt, ir-rikorrent setgħet toġġezzjona għal tali dikjarazzjoni quddiem l-Ewwel Qorti.

Għaldaqstant, l-esponent fermament jemmen li l-ordni tal-Qorti ma ħoloq l-ebda żbilanċ iżda poġġa quddiem ir-rikorrenti fuq platt tal-fidda s-sussidji kollha li hi ntitolata għalihom mill-Awtorità tad-Djar.

Apparti l-fatt li dawn il-proċeduri jammontaw għal diżrispett gravi lejn il-Qorti Kostituzzjonali, lanqas mhu xieraq li proċeduri Kostituzzjonali jinħakmu mill-formaliżmi żejda li qed issemmi r-rikorrenti, b'mod speċjali meta wieħed iqis li kawżi Kostituzzjonali huma normalment nieqsa minn dik ir-riġidità proċedurali. Fil-fatt, saħansitra f'proċeduri ċivili normali ġie mgħallem li wieħed għandu jħares u jimmira aktar li jagħmel ħaqq milli jintilef f'formaliżmu żejjed.[1]

---

[1] Ara: F. Mercieca & Sons Mobili Ltd (C4970) vs Josef Curmi, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża nhar it-18 ta' Awwissu 2010 mill-Imħallef J.R. Micallef.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u tal-libertajiet fondamentali u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2021, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 31/19 fl-ismijiet kif premessi kif ukoll l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 367/21/1 ukoll fl-ismijiet premessi.

Rat illi fl-istess udjenza l-konvenuti Caruana u Agius iddikjaraw illi kienu qegħdin iqisu l-ewwel eċċezzjoni minnhom sollevata bħala *res judicata* stante li fil-mori ta' dawn il-proċeduri u b'sentenza finali tat-30 ta' Ġunju 2021 il-Qorti Kostituzzjonali tat id-deċiżjoni tagħha fil-kawża bin-numru 31/19.

Rat l-atti kollha tal-kawża u l-atti allegati.

Rat illi minkejja l-fakolta' konċessa lilhom il-partijiet baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-azzjoni odjerna tittratta talba dwar allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi. Essenzjalment l-attriċi tilmenta mill-fatt illi bid-digriet tagħha tal-14 ta' Mejju 2021 il-Qorti Kostituzzjonali issostitwiet ruħha għall-partijiet fil-kawża meta di marte propria ordnat il-produzzjoni ta' xhud in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar u ordnat lilu jwieġeb lista ta' mistoqsijiet ilkoll marbuta mal-kwistjoni tas-sussidji li joffri l-Gvern lill-inkwilini ta' kirjiet risalenti għal qabel is-sena 1995. L-attriċi tgħid illi b'tali digriet il-Qorti Kostituzzjoni spiċċat tagħmel xogħol il-partijiet billi ordnat li titressaq prova li l-partijiet naqsu pależement milli jressqu fl-istadju opportun.

Il-konvenuti lkoll laqgħu billi eċċepew li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u talbu għalhekk ċaħda kategorika

għat-talbiet attriċi. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi apparti l-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali għandha firxa wiesa' ta' poteri li tassigura li d-deċiżjoni tħares l-interessi tal-partijiet kollha fil-kawża, xejn ma jista lil dik il-Qorti milli titlob aktar informazzjoni li *del resto* tista' biss taġevola lill-attriċi in kwantu jiġu mħarsa d-drittijiet tagħha f'kull aspett inkluż li tirċievi sussidji li hija ntitolata għalihom.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sintenzi konċiża tal-fatti kif tirriżulta fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Ġunju 2021 fl-ismijiet premessi:

"1. Permezz ta' rikors li ppreżentat fis-27 ta' Frar 2019 l-attriċi lmentat li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jilledi d-drittijiet fundamentali bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Dan minħabba li bl-introduzzjoni ta' dik id-dispożizzjoni sid il-kera għandu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi preżentat ir-rikors. L-attriċi ssostni li dik iddispożizzjoni ma tikkonsidrax kemm l-attriċi ilha tonfoq flus fil-fond oġġett tal-kawża kif ukoll l-aspettattiva li l-fond ser jibqa' fil-pussess tagħha.

2. Il-fatti fil-qosor huma:-

i. B'kuntratt tas-17 ta' Diċembru 1991 il-konvenut Caruana ta b'enfitewsi temporanja lil Alfred Desira l-fond numru 7, Triq Nestu Laviera, Birgu b'enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mill-15 ta' Jannar 1992.

ii. B'kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1995 Alfred Desira ttrasferixxa l-utile dominju għall-perjodu li kien għad fadal, lill-attriċi u żewġha.

iii. L-enfitewsi skadiet fil-15 ta' Jannar 2013, u b'applikazzjoni tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 l-attriċi bdiet tokkupa l-fond b'kirja. Għalkemm is-sidien

ippreżentaw kawża (Charles Caruana et v. Lorenza Vincenza Zarba, rikors numru: 579/2013) sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond, b'sentenza tal-10 ta' Jannar 2018 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ċaħdet it-talba.

iv. *Matul is-snin l-attriċi u żewġha għamlu diversi xogħlijiet fil-fond. Skont stima ta' perit ex parte saru xogħlijiet b'valur ta' €75,500.*

v. *L-attriċi twieldet fis-7 ta' Ġunju 1955, u ma jirriżultax li hi proprjetarja ta' immobbli jew għandha xi ġid ieħor. Fil-fond tgħix flimkien ma' binha Terrence, persuna vulnerabbli u li l-qorti fehmet li hu dipendenti fuqha.*

vi. *Il-qligħ tal-attriċi m'huwiex iktar minn €11,000 fis-sena li tirċievi mill-pensjoni kontributorja.*

vii. *B'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar 2020 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Caruana et v. Lorenza Vincenza Zarb et (Rikors 126/2018), il-kera żdiedet għal €6,000 fis-sena għal żmien sentejn (1.2% tal-valur tal-fond), €8,250 fis-sena għat-tielet u raba' sena (1.5% tal-valur tal-fond), u għal €9,625 fis-sena (1.75% tal-valur tal-fond) għall-ħames u sitt sena. Il-Bord stabbilixxa dik il-kera a bażi ta' stima tal-valur tal-fond li saret mill-membri tekniċi fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf euro (€550,000).*

viii. *F'dik is-sentenza jingħad li skont l-att promotur, "... il-kera pagabbli lilu għal dan il-fond mill-intimata fis-sena 2013 kienet tammonta għal €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem li fis-sena 2016 għoliet għal €500.47 u reġgħet għoliet b'effet tal-liġi mill-1 ta' Jannar 2019.*

ix. *Għalkemm sidien il-kera appellaw, b'sentenza tat-3 ta' Frar 2021 il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ċaħdet l-appell.*

x. *Skont rapport tal-perit tekniku nkarigata mill-ewwel Qorti l-fond għandu valur ta' ħames mija u ħamsin elf euro (€550,000) u valur lokatizju ta' disat elef euro (€9,000) kull sena (rapport datat 25 ta' April 2019), li jfisser 1.64% tal-valur tal-fond fis-suq.*

Għall-fini tad-deċiżjoni li trid tagħti l-Qorti llum, ikun ferm għaqli li l-Qorti tiċċita dawk is-siltiet mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li huma rilevanti għall-eċċezzjoni in diżamina. Jingħad hekk:

3. *Fir-rikors promotur l-attriċi talbet lill-Qorti Ċivili, Prim'Awla sabiex:*

(1) Tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konverżjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta u jigi ddikjarat li l-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

4. *B'sentenza tal-25 ta' Frar 2021 l-ewwel Qorti ddeċidiet:*

'Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talba tar-rikorrenti billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-

Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta

(3) Tiddikjara li l-applikazzjoni f'dan il-każ partikolari bl-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tilledi u tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(4) Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta' mija u għoxrin elf euro (€120,000) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv. 'Spejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat'.

5. *Wara li l-ewwel Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza lokali u dik tal-QEDB, tat dawn il-motivazzjonijiet:*

"IL-KOSTITUZZJONI

Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi kumpens għal "proprjeta` ta' kull xorta li tkun" kif ukoll kull "interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta." Jidher li din in-norma tipproteġi lill-proprjeta` fis-sens wiesa tal-kelma. Tant li ġiet interpretata bħala li tkopri l-jedd t'azzjoni quddiem Qrati u Tribunali. Għalhekk id-dritt għall-inkwilinat jidher li jista' jitqies ukoll bħala interess fi jew dritt fuq proprjeta`. Il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex tinkludi aspettattiva leġittima ma' dan il-kunċett.

APPLIKAZZJONI TAL-PRINĊIPJI LEGALI SUESPOSTI

Kif sewwa tissottometti r-rikorrenti, b'differenza mill-każ ta' John Bugeja, ir-rikorrenti akkwistat dak li kien fadal mill-utli dominju temporanju fi żmien meta l-liġi kienet tippermetti, jekk javveraw ruħhom ċerti kundizzjonijiet, li ċ-ċens jiġi kkonvertit f'kera. Is-sitwazzjoni tar-rikorrenti hija proprju dik ipotetika li l-Qorti Kostituzzjonali rraviżat fl-istess John Bugeja. Linejarment ma' dan il-ħsieb, din il-Qorti tista'

tiddikjara li l-liġi ħolqot aspettattiva leġittima li r-rikorrenti kienet sejra tibqa' tgawdi darha. B'applikazzjoni tal-prinċipji stabbiliti mill-ġurisprudenza suċċitata, partikolarment Pine Valley, xejn ma xxekkel iċ-ċirkostanza li sussegwentement – snin wara - l-applikazzjoni ta' dik il-liġi ġiet iddikjarata bħala li tista' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sid. F'Pine Valley, permess maħruġ mill-awtorita` tal-ippjanar ġie ddikjarat null għaliex kien ultra vires. B'danakollu, l-Qorti xorta waħda sabet li kien hemm aspettattiva legittima li l-permess inħareġ skont il-liġi. Fil-każ preżenti, kien hemm l-aspettattiva leġittima da parti tar-rikorrenti li l-liġi kienet konformi mal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.

DRITT TRANŻITORJU JRID ISIR B'ĠUSTIZZJA

F'dan l-istadju, il-Qorti tħoss li hu opportun li tirrileva s-segwenti. L-idejat u d-drawwiet ġodda jnisslu relazzjonijet ġodda bejn il-bnedmin, u l-ordni ġuridiku ma jistax ma jinbidilx u ma jiżviluppax biex ilaħħaq ma' dan il-progress. Il-ġustizzja tinħtieġ tkun ingridjent indispensabbli ta' tali żvilupp. Meta l-liġijiet jintroduċu relazzjonijiet ġodda bejn in-nies, jew ibiddlu dawk eżistenti, iridu jagħtu vantaġġ lis-soċjeta` u lill-individwu fl-istess ħin. Imma hemm kunsiderazzjoni oħra li dawn il-liġijiet ġodda jridu jħarsu: id-drittijiet eżistenti li ma jkunux għadhom ġew żvolti bil-konsegwenzi kollha tagħhom. Din hija l-materja tad-dritt tranżitorju.

Il-liberalizzazzjoni tas-suq tal-kiri ta' proprjeta` immobbli, u l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetarji tagħha li seħħu f'dawn l-aħħar snin, mhux biss wasslu għal liġijiet ġodda biex jirregolaw din ir-realta` soċjo-ekonomika ġdida imma effettwaw ukoll il-kirjiet taħt il-liġijiet l-antiki li kienu jipproteġu b'mod qawwi lill-inkwilini. Huwa minnu li dawn il-liġijiet kellhom disposizzjonijiet transitorji sabiex jipproteġu lill-inkwilini billi dawn ikollhom iż-żmien sabiex jaġġustaw ruħhom għas-sitwazzjoni l-ġdida ta' suq liberalizzat. B'danakollu, xorta waħda hemm nies li din ix-xibka ma ħarsithomx. Nies li qatt m'għaddielhom minn rashom li xi darba kienu se jitkeċċew minn dar li krew (jew ħadu b'ċens temporanju) għaliex il-kera kien se jogħla b'mod

drammatiku. Ir-rikorrenti kienet waħda minnhom. Illum anzjana, ma taffordjax tħallas il-kera ogħla u lanqas tista' tmur taħdem biex tħallas il-kera. Apparti li għandha tifel bi bżonnijiet speċjali. Iżjed u iżjed meta l-ftit flus li rnexxielha tiġbor matul is-snin investiethom fid-dar b'mod li mmiljoratha u għollitilha l-valur tagħha b'mod konsiderevoli taħt l-aspettattiva li kienet se tgawdihom. Ir-rikorrenti ma taffordjax tħallas il-kera ta' eluf ta' ewro impost mill-Bord li Jirregola l-Kera. F'dik il-kawża, l-Awtorita` tad-Djar kienet parti. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, din tista' toffri sussidju sabiex l-inkwilini jkunu jistgħu jaslu li jħallsu tali kera. Imma almenu mill-atti ma jidhirx li għamlet intervent f'dan is-sens.

Bħalma s-sid għandu – ġustament – id-dritt fundamentali li jgawdi proprjeta` tiegħu; hekk ukoll ir-rikorrenti għandha dritt daqstant ieħor fundamentali li jkollha saqaf fuq rasha. Kif qalet din il-Qorti, diversament ippreseduta: "l-istess sentenza ta' Portanier (Portanier v Malta) tirrikonoxxi li l-inkwilin "is also the holder of certain rights under the Convention" mingħajr pero' ma amplifikat dwar dan. Il-Qorti tikkondividi dan is-sentiment u taghmlu taghha."
Jinħtieġ b'mod urġenti li l-Istat jintervjeni b'xi mod jew ieħor sabiex iħares li din is-sezzjoni vulnerabbli tas-soċjeta` Maltija.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tħoss li huwa opportun li tagħti lir-rikorrenti kumpens finanzjarju".

Aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, fis-17 ta' Marzu 2021 l-Avukat tal-Istat interpona appell fejn essenzjalment issenjala li l-Gvern impenja ruħu sabiex jirremedja għas-sitwazzjoni żgradevoli u għall-konsegwenti preġudizzju li ġarrbu s-sidien tal-proprjetajiet wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

Fil-kunsiderazjonijiet tagħha l-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

8. F'dan il-każ il-kwistjoni m'hijiex dwar jekk l-attriċi għandhiex jedd tibqa' tgawdi tikri l-fond meritu tal-kawża. L-Art. 12B tal-Kap. 158 ma jwassalx għat-terminazzjoni tal-

kirja. Il-fatt hu pero` li minħabba li l-qligħ tagħha hu biss minn pensjoni, m'huwiex kontestat li l-attriċi m'hijiex f'pożizzjoni finanzjarja li tħallas kera ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena li tfisser ħames mija u ħamsin euro (€550) fix-xahar.

...

11. Wieħed jasal biex jaċċetta li persuna vulnerabbli kif inhi l-attriċi minħabba l-qligħ ferm limitat, kellha aspettattiva leġittima li minn kera baxxa kontrollata b'liġi speċjali mhux ser issib ruħha f'sitwazzjoni fejn ikollha tħallas kera tnax-il darba iktar minn dik li kienet qiegħda tħallas qabel saru l-proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Min-naħa l-oħra wieħed irid jiftakar li l-kera kienet stabbilita b'liġi, li tista' wkoll tinbidel minn żmien għal żmien. Dak li kien tajjeb fl-1979 ma jfissirx li għadu ġustifikat fl-2021.

12. Bħall-attriċi hawn eluf ta' familji li bbenefikaw bl-emendi li saru bl-Att XXIII tal-1979 li wasslu sabiex min kellu titolu ta' enfitewsi temporanja, meta skadiet kompla jgawdi l-fond a skapitu tas-sidien. B'dik l-emenda għall-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), id-direttarju kellu b'liġi jidħol f'relazzjoni ta' kirja għal żmien indeterminat mal-enfitewta rrispettivament mill-volonta` tiegħu. Huma biss f'ċirkostanzi partikolari kontemplati mill-istess liġi li sid il-kera jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja. Kirja b'kera ferm vantaġġjuża li jgawdi minnha mhux biss dak li qabel kien enfitewta iżda wkoll dawk il-persuni li jikkwalifikaw bħala 'kerrej' skont id-definizzjoni li hemm fl-istess liġi. Sitwazzjoni li wasslet sabiex matul is-snin is-sidien jirċievu kera li dejjem naqset fil-valur b'riżultat ta' żvilupp ekonomiku li wassal għall-awment konsiderevoli fil-valur tal-bini u tal-kirjiet.

13. L-inkwilini ta' dawn il-kirjiet regolati mil-liġi speċjali ilhom snin twal igawdu minn proprjeta` ta' ħaddieħor u jħallsu kera bi ftit flus. Iktar m'għaddew is-snin iktar is-sidien ġew imġiegħla jġorru l-piż, u dan irrispettivament mill-qagħda finanzjarja tas-sidien u tal-inkwilini li kollha tpoġġew f'keffa waħda. Madankollu hu fatt li ħafna mill-

inkwilini li għandhom dawn it-tip ta' kirjiet huma nies vulnerabbli peress li huma anzjani, mhumiex sidien ta' bini u jgħixu bil-pensjoni tal-Gvern.

...

15. L-attriċi bħall-inkwilini oħra qiegħda bis-saħħa tal-liġi tgawdi minn kirja b'rati ta' kera li mhumiex kummerċjali u tgawdi minn protezzjoni kontra tkeċċija mill-fond. Bl-Att XXVII tal-2018 li waqqaf proċedura sabiex sid il-kera jitlob awment tal-kera li tkun sa 2% tal-valur tal-fond, l-attriċi tilfet id-dritt li kien eżegwibbli bis-saħħa tal-liġi li tħallas kera baxxa u ferm vantaġġuża għaliha. Ovvjament, ma kellha l-ebda garanzija li l-kera ser tibqa' dik li hi meta tikkonsidra li hi stabbilita b'liġi li saret fl-1979. Ir-realta` hi li r-rikorrenti qiegħda tgawdi minn ħwejjeġ ħaddieħor b'kera ta' ftit mijiet ta' euro fis-sena. Dan m'għandux ikun.

16. L-indħil fit-tgawdija ta' dak il-jedd sar b'mod legali, in kwantu sar blAtt XXVII tal-2108. Emenda intiża sabiex is-sid ma jkomplix iġorr il-piż kollu waħdu, u jibda jirċievi kera li hi xierqa għaż-żminijiet li qegħdin ngħixu fihom. L-għan wara dik il-liġi kien leġittimu sabiex jiġu wkoll protetti d-drittijiet ta' ħaddieħor, ċioe` sidien il-kera li kienu ilhom snin twal jirċievu kera baxxa li hi ferm 'il bogħod minn dik li titħallas fis-suq miftuħ. Miżura li fiha nnifisha għandha għan leġittimu.

17. Bil-kera stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera bis-sentenza tal-24 ta' Frar 2020, l-attriċi ser issibha ferm diffiċli sabiex tkompli fil-kirja. Dan meħud in konsiderazzjoni li l-provi juru li l-uniku qligħ li għandha hi pensjoni li tirċievi kull xahar mingħand il-Gvern u li bdiet tirċievi minn Lulju 2017.

18. M'hemmx dubju li l-kirjiet protetti taħt Art. 12(2) tal-Kap. 158 hemm nuqqas ta' salvagwardji proċedurali li għandhom iwasslu sabiex jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk ta' sidien il-kera. Taħt dik il-ligi hemm ftit jew xejn possibilta` li s-sidien jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom fi żmien qasir peress li min qiegħed igawdi minn kirja protetta taħt dik il-liġi speċjali,

normalment mhux ser jitlaq mill-fond volontarjament. Kien altru milli meħtieġ li l-leġislatur jintervjeni sabiex jindirizza l-piż eċċessiv li s-sid kien ilu jġorr għal snin twal, iktar u iktar meta tikkonsidra n-nuqqas ta' proporzjon bejn l-ammont tal-kera taħt illiġi speċjali u l-kera fis-suq miftuħ.

19. Hu rikonoxxut mill-ġurisprudenza tal-QEDB li fil-każ ta' social housing kull stat għandu margni wiesa' ta' apprezzament għal dak li jirrigwarda l-miżuri li jittieħdu fil-kontroll ta' proprjeta` ta' ħaddieħor. Ukoll meta tikkonsidra l-kwantita` ta' sentenzi li l-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti ta' Strasburg ilhom għal snin jagħtu, ma kienx hemm triq oħra għajr li l-leġislatur jintervjeni sabiex is-sidien ma jkomplux jirċievu kera rriżorja li ma tkunx paragunabbli mal-kera fis-suq miftuħ.

20. Hu ovvju li l-leġislatur kellu eżerċizzju diffiċli sabiex jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini protetti taħt il-liġi speċjali li kienu ilhom jokkupaw ir-residenzi għal snin twal. Kellu min-naħa jassigura l-protezzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` tas-sidien u fuq in-naħa l-oħra li jirrispetta d-drittijiet soċjali ta' oħrajn, li ħafna drabi huma vulnerabbli.

...

22. Bl-Att XXVII tal-2018 l-Istat qiegħed ukoll jissalvagwardja garanziji soċjali għall-inkwilini fis-sens li l-kera li jħallsu m'hijiex dik ta' kera fis-suq miftuħ, iżda kera sa 2% tal-valur tal-fond. Għalhekk inkwilini fissitwazzjoni tal-attriċi xorta għandhom il-jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'kera ridotta minn dik tas-suq miftuħ u li jfisser li s-sidien mhumiex jieħdu l-benefiċċju kollu li jistgħu jieħdu minn fond battal meta jinkera fis-suq miftuħ.

23. Il-kwistjoni dwar jekk l-inkwilin huwiex f'qagħda finanzjarja kapaċi li jħallas il-kera stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera hi kwistjoni oħra. Pero` għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera, il-qorti tikkonkludi li l-emenda li saret bl-Att XXVII tal-2018 wasslet għall-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tal-interess ġenerali. Dan iktar u iktar meta tikkonsidra li jekk trid l-attriċi tista' tapplika mal-

awtoritajiet sabiex tingħata assistenza finanzjarja fil-ħlas tal-kera (ara paragrafu 20 tar-rikors tal-appell).

24. Waqt is-smigħ tal-appell, il-Qorti ordnat li jixhed rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar u jagħti tagħrif dwar l-għajnuna li jagħti l-Gvern f'każijiet bħal dawn. Fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2021 xehdet Lorna Pavia li kkonfermat li l-Gvern diġa` kellu skema ta' sussidju biex jgħin dawk l-inkwilini li għandhom bżonn l-għajnuna biex iħallsu l-kera. Spjegat li lmassimu tal-għajnuna kien ta' ħamest elef euro (€5,000). Ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlet talba lill-Awtorita` tad-Djar sabiex tingħata dik it-tip ta' għajnuna. Il-qorti ssibha diffiċli taċċetta li persuna hi vittma ta' ksur ta' jedd fundamentali meta ma' tagħmilx użu mill-għajnuna finanzjarja li kien diġa` jagħti l-Gvern. Bil-passivita` tagħha r-rikorrenti poġġiet lilha nnifisha fi stat ta' inċertezza bla bżonn.

25. Ix-xhud ippreżentat ukoll dokument fejn hemm spjegat b'mod ċar il-proċedura l-ġdida dwar l-għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini ta' kirjiet ta' qabel l-1995, u li skont ix-xhud kellha tibda mill-1 ta' Ġunju 2021. Ikkonfermat li fejn il-qligħ tal-inkwilin ikun biss minn pensjoni, il-benefiċċju ser ileħħaq sa għaxart elef euro (€10,000) fis-sena filwaqt li l-inkwilin jibqa' jħallas il-kera li kien qiegħed iħallas qabel l-awment stabbilit mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Kulma jrid jagħmel l-inkwilin hu li jagħmel talba lill-Awtorita` tad-Djar u jippreżenta xi dokumenti, fosthom is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li tkun stabbiliet il-kera li għandu jħallas l-inkwilin.

26. Hu veru li l-Awtorita` tad-Djar għad trid tagħmel l-eżerċizzju fil-konfront tar-rikorrent peress li ma jirriżultax li applikat għall-għajnuna. Madankollu ma sarux argumenti li b'xi mod jistgħu jikkonvinċu lil din il-Qorti li r-rikorrenti ma kinitx jew m'hijiex ser tkun intitolata għall-għajnuna finanzjarja li jagħti l-Gvern lil dawk l-inkwilini li bħar-rikorrenti l-uniku qligħ tagħhom hu l-pensjoni.

28. B'hekk fiċ-ċirkostanzi żgur li ma jistax jingħad li r-rikorrenti hi f'dan l-istadju vittma ta' ksur tal-jedd

fundamentali. F'nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentat fl-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti argumentat li l-iskema "3.... tirrikjedi deċiżjoni ta' natura politika u ekonomika tal-pajjiż. Il-mument li l-pajjiż jagħżel posizzjoni politika (oħra) jew ma jkunx f'posizzjoni li jalloka tant fondi din l-iskema tieqaf teżisti". Argument bażat fuq spekulazzjoni u m'huwiex rilevanti."

L-ilment tal-attriċi huwa marbut mad-digriet tal-14 ta' Mejju 2021 tal-Qorti Kostituzzjonali permezz ta' liema ordnat li jersaq sabiex jixhed rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar. Traċċjati l-motivazzjonijiet li wasslu lill-Qorti Kostituzzjonali sabiex tagħti dik l-ordni kif tirriżulta mid-digriet tagħha tal-14 ta' Mejju 2021, il-Qorti tifhem li b'dik l-ordni l-Qorti Kostituzzjonali fittxet li tikseb l-informazzjoni kollha relevanti qabel tagħti ġudizzju definittiv. Żgur illi l-motivazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali kienet unikament dik illi tevalwa l-posizzjonijiet tal-partijiet kollha f'dik il-kawża u li tara li d-deċiżjoni tagħha tkun ġusta u ekwa mingħajr ma jinħoloq sproporzjon jew preġudizzju serju għal parti jew għal oħra.

L-attriċi tilmenta illi ħadd mill-partijiet ma kien ressaq sabiex jixhed rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar. Waqt li dan huwa minnu, il-Qorti tosserva li fil-kors tal-proċeduri l-Gvern nieda skemi ġodda fosthom l-iskema tas-sussidju għall-inkwilini li għandhom dħul baxx. Din l-iskema daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-intenzjoni li finalment jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien li għal snin twal ħafna sofrew preġudizzju billi pperċepew kera baxxa ħafna, u dawk l-interessi tal-inkwilini li la għandhom akkomodazzjoni alternattiva u lanqas ma għandhom il-mezzi sabiex iħallsu awment sostanzjali fil-*quantum* tal-kera. Il-Qorti tqis illi l-informazzjoni li talbet sabiex tikseb il-Qorti Kostituzzjonali altru milli tippreġudika d-drittijiet tal-attriċi. Semmai, din il-prova aġevolat lill-attriċi billi qabel tat id-deċiżjoni finali tagħha l-Qorti Kostituzzjonali assigurat ruħha li l-awment fil-kera mhuwiex ser joħloq piż finanzjarju akbar fuq l-attriċi.

Minn dik il-prova rriżulta wkoll illi l-attriċi baqgħet m'applikatx għas-sussidju. Dan in-nuqqas żgur li m'għandux jiffavorixxi lill-attriċi.

Din il-Qorti tirribadixxi li kawża ta' indole kostituzzjonali hija mmirata sabiex tħares id-drittijiet fundamentali biss fl-eżekuzzjoni ta' tali eżerċizzju, u tenut in konsiderazzjoni l-fatt li llum hemm fis-seħħ mekkaniżmu li l-attriċi tista' tisfrutta, il-Qrati huma fl-obbligu legali u morali li jassiguraw ruħhom li l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' parti ma jintużawx bi pretest sabiex wieħed jipprofitta indebitament u inġustament jew sabiex jintefa piż illeċitu fuq l-erarju pubbliku.

Fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet, apparti l-fatt li l-Qorti mhix tara kif id-digriet tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Mejju 2021 seta' lleda d-drittijiet fundamentali tal-attriċi, tqis ukoll illi d-deċiżjoni finali li tat il-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 tikkostitwixxi *res judicata* bejn il-partijiet billi fis-sentenza tagħha l-Qorti Kostituzzjonali indirettament trattat l-ilment tar-rikorrenti rigwardanti d-digriet tal-14 ta' Mejju 2021 u saħansitra amplifikat aktar il-motivazzjonijiet li wassluha toħroġ dik l-ordni kif riflessa fl-imsemmi digriet.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda tilqa' l-eċċezzjoni ta' *res judicata* mressqa mill-konvenuti kollha u tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG