QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 29

Rikors numru 691/21/1 GM

Mary Rosaria Mills

v.

L-Avukat tal-Istat u Joseph Zerafa

1. L-attriċi akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand Victor Paul Ellul permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 11 ta' Mejju, 2016. Dan l-istess fond kien ġie konċess lill-konvenut Joseph Zerafa minn Victor Paul Ellul b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 21 sena li kellhom jibdew jiddekorru mit-2 ta' Ġunju, 1986, u dan għal skopijiet residenzjali. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-2 ta' Ġunju, 2007 u l-konvenut kompla jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-

Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attriċi tilmenta li l-konvenut qiegħed iħallas kera irriżorja ta' €203.12 fis-sena li hija ferm anqas minn dik li kienet tkun dovuta fuq is-suq liberu u li għalhekk il-liġi hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħha sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tilmenta wkoll li din il-liġi hija diskriminatorja u wkoll li hija m'għandhiex rimedju effettiv peress li skont l-emendi tal-2018 il-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax jawmenta l-kera aktar minn ammont li jirrappreżenta 2% tal-valur tal-fond fuq is-suq liberu.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "(i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru tnejn u tletin (32), Triq Gioacchino Navarro, Msida, proprjeta` tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.
>
> (ii) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħhom qabilhom, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom."

3. Il-konvenut Joseph Zerafa eċċepixxa, *inter alia,* li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, li huwa qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu mill-liġi u għalhekk ma jistax jinżamm responsabbli

għal xi danni, li l-attriċi ma tistax tilmenta minn ksur ta' drittijiet fondamentali tagħha meta ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà, li huwa biss l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju, u li huwa m'għandu jiġi kkundannat iħallas l-ebda spejjeż jew imgħax legali.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi ma tistax tilmenta fuq dak il-perjodu fejn ma kinitx is-sid tal-fond in kwistjoni tenut kont li xtrat dan il-fond fl-2016, li l-ewwel talba ma tistax tirnexxi peress li l-fond insemmi fit-talba u dak imsemmi fil-premessi mhumiex l-istess, li l-allegazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea hija intempestiva, li l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni biex jirregola l-użu ta' proprjetà bil-għan li jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali, li d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament irraġonevoli, li għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jirrikonoxxi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, li għandu jittieħed kont tal-emendi introdotti fl-2018 u fl-2021, li ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* identifikat fil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, li t-tieni talba m'għandhiex tiġi milqugħa *stante* li l-attriċi kienet taf sew l-effett tal-liġi meta akkwistat il-proprjetà u li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali hija suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-attriċi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-14 ta' Lulju, 2022, ġie deċiz hekk:

> "Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> (1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.
>
> (2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bejn is-sena 2016 u s-sena 2021 l-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru tnejn u tletin (32), Triq Gioacchino Navarro, Msida, proprjeta` tal-esponenti, kiser id-dritti fundamentali tagħha protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.
>
> (3) Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €23,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.
>
> Bl-ispejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat."

6. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-3 ta' Awwissu, 2022, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tillimita s-sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVIII tal-2018 u tillimita l-kumpens likwidat sa April 2018.

7. Il-konvenut Joseph Zerafa preżenta risposta fl-4 ta' Ottubru, 2022, permezz ta' liema ssottometta li m'għandux ikun hu li jbati l-ispejjeż relatati mal-appell odjern.

8. L-attriċi preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fil-25 ta' Ottubru, 2022, permezz ta' liema talbet li l-appell tal-Avukat tal-Istat jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Ikkonsidrat:

L-Ewwel Aggravju

9. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta dwar id-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-attriċi sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha b'effett sas-sena 2021. Jargumenta li l-Ewwel Qorti skartat għal kollox il-mekkaniżmu li nħoloq permezz tal-emendi tal-2018, u li jinsab fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu l-attriċi setgħet titlob awment tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jgħid li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tad-drittijiet tal-attriċi wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu, u li l-fatt li kien hemm emendi sussegwenti ma jfissirx li l-mekkaniżmu ma kienx effettiv. Isostni li hemm skorta ta' sentenzi li jirrikonoxxu li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi rimedju għas-sitwazzjoni fejn teżisti kirja regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk ma nstabx ksur wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B. Jgħid li għalhekk is-sejbien ta' ksur kellu jkun limitat saż-żmien ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2018.

10. L-attriċi twieġeb li dan l-aggravju huwa infondat għaliex l-emendi introdotti fl-2018 jirregolaw awment tal-kera biss u mhux ukoll aspetti oħra tal-istess liġi. Targumenta li minkejja dawn l-emendi hija għadha u ser tibqa' tirċievi kera irriżorja, ikkonsidrat li ġeneralment ir-rata lokatizja ta' fond tkun ġeneralment ta' 3.5% tal-valur tal-fond filwaqt li l-liġi tippermetti biss awment sa 2% tal-valur tal-fond. Targumenta li fi kwalunke każ, il-kera tista' tawmenta biss wara l-għoti ta' sentenza li tgħaddi in ġudikat u għalhekk sakemm ma jkunx hemm sentenza *res judicata* ma jistax jitqies li kien hemm rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk żgur ma jistax jingħad li s-sitwazzjoni tagħha ġiet rimedjata mad-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2018.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa fondat. Huwa ċar minn qari tas-sentenza li l-Ewwel Qorti ddeterminat li l-attriċi sofriet leżjoni tad-dritt fondamentali tagħha sanċit permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex ikkonsidrat erronjament li l-possibbilità li jintalab awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fuq is-suq liberu daħlet fis-seħħ fl-2021. Dan jidher mill-fatt illi fil-paġna IX (fol.87) tas-sentenza appellata l-Ewwel Qorti kkonsidrat hekk: "Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-

valur kummerċjali tal-proprjetà. L-Att XXIV 2021 jagħti dritt sa massimu ta' 2%." Din il-konsiderazzjoni hija manifestament żbaljata peress li l-emenda permezz ta' liema sar possibbli li jintalab awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fir-rigward ta' kirjiet regolati permezz tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott mhux permezz tal-Att XXIV tal-2021 iżda permezz tal-Att XXVII tal-2018.

12. Il-Qorti tkompli tosserva li l-attriċi ma ressqet l-ebda talba sabiex l-Artikolu 12B jiġi dikjarat leżiv tad-drittijiet tagħha u llimitat it-talba tagħha għall-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt l-Ewwel Qorti stess ikkonsidrat hekk f'paġna IX (fol.87) tas-sentenza appellata: "F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titlob li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta."

13. L-Ewwel Qorti kkonsidrat ukoll li minkejja li l-awment fil-kera li jista' jingħata huwa limitat sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond filwaqt li r-rata ta' kera hija ġeneralment ta' 3.5%, l-emendi in kwistjoni xorta waħda jistabbilixxu kera ġusta kkonsidrat l-iskop leġittimu tal-liġi. Huwa ċar għalhekk li fi kwalunkwe każ l-Ewwel Qorti sabet li bl-introduzzjoni tal-

emendi li għamluha possibbli li tiġi awmentata l-kera, anke jekk mhux eżattament sal-livell tas-suq liberu, l-attriċi ma baqgħetx issofri ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Dak li ġara hu mbagħad li l-Ewwel Qorti għamlet żball billi kkonsidrat li din il-possibbiltà ġiet introdotta fl-2021 mentri fil-verita l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-2018.

14. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju

15. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta akkordat kumpens b'effett sal-2021. Jagħmel referenza għall-argumenti mressqa minnu fir-rigward tal-ewwel aggravju u jsostni li minħabba f'hekk il-kumpens għandu jkun limitat sa April 2018.

16. L-attriċi twieġeb li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud għall-istess raġunijiet mogħtija bħala tweġiba għall-ewwel aggravju.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Isegwi minn dak li ġie kkonsidrat fir-rigward tal-ewwel aggravju li dan l-aggravju huwa fondat. Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment

fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021. F'dan ir-rigward din il-Qorti tirrileva li strettament l-attriċi mhija intitolata għall-ebda kumpens ladarba akkwistat il-fond in kwistjoni fl-2016 u għalhekk mhux biss kienet taf perfettament għalxiex dieħla iżda gwadanjat mir-reġim legali li kien jeżisti dak iż-żmien, li naqqas sostanzjalment il-prezz li l-attriċi kellha tħallas biex takkwista l-fond in kwistjoni tant li hi xtratu €65,000 u ġie stmat mill-perit tekniku €265,000 fl-2021. Però, ladarba l-Avukat tal-Istat talab biss li jitnaqqas il-kumpens u mhux li jiġi rrevokat *in toto* mhuwiex legalment possibbli għal din il-Qorti li tirrevoka kompletament il-kumpens akkordat lill-attriċi.

18. Bejn Mejju 2016, u ċjoè meta l-attriċi akkwistat il-fond in kwistjoni, u Lulju 2018, u ċjoè meta daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li kienet tkun perċepibbli fuq is-suq liberu kienet tkun ta' ċirka €14,737. Skont il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta, minn dan l-ammont irid jitnaqqas 30% sabiex jirrifletti l-għan leġittimu fl-interess ġenerali fl-ambitu ta' akkomodazzjoni soċjali, li jwassal għas-somma ta' ċirka €10,316. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis ieħor ta' 20% sabiex tittieħed in konsiderazzjoni l-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxilha żżomm il-fond mikri tul il-perjodu in diżamina kollu u għal prezzijiet stmati mill-Perit Tekniku, li jwassal għas-somma ta' ċirka €8,253. Minn din is-somma trid imbagħad

titnaqqas il-kera li l-attriċi rċeviet jew setgħet tirċievi skont il-liġi matul l-istess perjodu, li f'dan il-każ hija fl-ammont ta' ċirka €423. Dan iwassal għall-ammont ta' €7,830. Fil-fehma ta' din il-Qorti f'dan il-każ partikolari jrid isir tnaqqis ulterjuri biex jirrifletti il-prezz baxx li bis-saħħa tar-reġim legali li qed timpunja f'dawn il-proċeduri l-attriċi rnexxilha takkwista l-fond in kwistjoni għalih u l-konsegwenti profitt akbar li tista' tagħmel jekk tagħżel li tbiegħ l-istess fond. Dan it-tnaqqis ulterjuri l-Qorti tqis li għandu jkun fis-somma ta' ċirka 75%. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju xieraq għandu jkun fl-ammont ta' €1,957. Fid-dawl tal-istess konsiderazzjoni il-Qorti tqis li m'għandu jkun l-ebda kumpens non-pekunarju akkordat lill-attriċi.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-leżjoni tad-dritt konstatata mill-Ewwel Qorti kienet bejn is-sena 2016 u s-sena 2018 u mhux sas-sena 2021, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' elf, disa' mija u sebgħa u ħamsin ewro (€1,957) bħala danni pekunarji minflok is-somma ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€23,500) akkordata mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-attriċi appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da