PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-25 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 503/2021 RGM

Vincent Spiteri

v.

L-Avukat tal-Istat
u
Ġemma Zarb

Il-Qorti

1. Rat li fl-4 t'Awwissu 2021 ir-rikorrent ippreżenta rikors kostituzzjonali fejn ippremetta li huwa proprjetàrju tal-fond 149, Peach, Triq il-Balbi, Marsa.

B'att fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 9 ta' Ġunju 1977 l-awturi fit-titolu tar-rikorrent ikkonċedew b'titolu t'enfitwesi temporanja l-proprjetà imsemmija lil Carmela Zarb għal wieħed u għoxrin sena li bdew jgħaddu mill-5 t'Ottubru 1977 b'ċens annwu ta' sitt liri u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm6.25). B'att ta' diviżżjoni fl-atti tan-Nutar Maruice Gambin tal-14 t'Ottubru 1993, il-proprjetà mertu tal-kawża ġiet assenjata u trasferita lill-missier ir-rikorrent, Afred Spiteri. Alfred Spiteri miet fil-21 t'Awwissu 1998 u b'testment ppubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fis-26 ta' Novembru 1991 huwa nomina lill-ħames uliedu bħala werrieta universali tiegħu f'ishma indaqs. Id-ikjarazzjoni *causa mortis* saret fis-6 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Audrey Spiteri u oħra fl-10 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. B'att diviżorju tal-4 t'Ottubru 1999 ippublikat min-Nutar Victor John Bisazza il-proprjetà de quo ġiet assenjata lir-rikorrent. Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fil-5 t'Ottubru 1998, iżda bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(a) tal-Kapitolu 158 li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, Carmela Zammit baqgħet tirrisjedi fil-fond b'kera irriżorja. Ir-rikorrent ippremeta wkoll li bis-saħħa tal-Artikolu 1531F (illum imħassra) il-kirja għaddiet fuq binta l-konvenuta. Ir-rikorrent fisser li (a) l-Artikolu 12 (2) tal-Kaptiolu 158, kif ukoll (b) id-disposizzjonijiet introdotti bl-Att X tal-2009 li tat id-dritt lil Carmela Zarb tkompli l-kera wara l-mewt t'ommha, illedew d-dritt tar-rikorrent li jkollu protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens xieraq u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalhekk ir-rikorrent intavola din il-kawża u talab lil din il-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara li l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrent ghat-tgawija tal-proprjetà tieghu bi vjolazzjoni tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Prokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tiddikjara illi l-liġi viġenti kreat preġudizzju u danni lir-rikorrent, filwaqt li tillikwida dan id-danni/kumpens dovut u sussegwentament tordna lill-intimat jew min minnhom, sabiex iħallsu dawn id-danni/dan il-kumpens lir-rikorrent.

Salv kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez u l-interessi."

2. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fl-20 t'Awwissu 2021 fejn beda billi eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu u li l-kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kapitolu 158. Eċċepixxa li r-rikorrent għandu jindika b'mod ċar l-artikoli kollha mill-Kapitolu 158 jew minn xi att ieħor li allegatament jiksrulu d-drittijiet fundamentali. In oltre l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li safejn it-talbiet huma msejsa fuq l-Artikolu 37, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid tar-rikorrent, iżda implimenta miżuri ta' kontroll tal-użu u dan sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Kompla billi qal li l-Kapitolu 158 għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali. Eċċepixxa wkoll li l-kirja ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. L-Avukat tal-Istat għadda sabiex jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, liema artikolu jagħti jedd għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiżdied sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles. Ġie eċċepiet ukoll li l-kera m'hijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin.

3. Fis-7 ta' Settembru 2021 ġiet ippreżentata risposta tal-inkwilina Gemma Zarb fejn bdiet billi eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur. Eċċepiet ukoll li r-rikorrent naqas milli jagħmel użu mir-rimedji ordinarji. Eċċepiet li r-rikorrent intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Vincent Spiteri vs. Gemma Zarb (Rik Nru 437/2021) fejn talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Kompla jiġi eċċepiet li ġaladarba r-rikorrent intavola tali proċedura, hija prova suffiċjenti li l-liġi tipprovdi rimedju ordinarju.Mingħajr preġudizzju eċċepiet li hija qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi. Ingħad ukoll li l-emendi li saru matul is-snien saru bl-intendiment li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

4. Rat li fuq talba tar-rikorrent, fit-30 ta' Settembru 2021 il-Qorti nnominat lill-Perit Mary Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża u dan għal perjodu bejn il-5 ta' Ottubru 1998 (meta skadit il-konċessjoni enfitewtika temporanja) sal-4 t'Awwissu 2021 (id-data tal-preżentata tar-rikors promotur) u dan f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Mary Louise Caruana Galea ippreżentat fid-29 ta' Marzu 2022 u maħluf fl-4 ta' Mejju 2022.[1]

6. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni ppreżentati mir-rikorrent fl-24 ta' Ġunju 2022[2] kif ukoll ir-risposti ppreżentati mill-Perit Tekniku fl-20 ta' Settembru 2022 għall-istess mistoqsijiet[3];

[1] Fol 67 et seq tal-proċess.
[2] Fol 96 et seq tal-proċess.
[3] Fol 101 et seq tal-proċess.

7. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

8. Wara li ħadet kont ta’ dak li ingħad fin-nota ta’ sotromissjonijiet tar-rikorrenti[4] u n-nota ta’ sottomisjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[5], kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata Zarb[6], il-Qorti ħallliet il-kawża għas-sentenza.

Fatti.

9. Ir-rikorrent huwa s-sid tal-fond 149, Peach, Triq il-Balbi, Marsa u dan wara li ddevolva fuqu flimkien ma’ ħutu permezz ta’ testment tas-26 ta’ Novembru 1991 li sar fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin mit-testaur Alfred Spiteri, ċioe missier ir-rikorrent. B’kuntratt ta’ diviżjoni tal-4 t’Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, il-fond in kwistjoni ġie assenjat u trasferit lir-rikorrent.

10. Dan il-fond kien suġġett għal ċens annwu u termporanju li kien ġie konċess in forza ta’ kuntratt in atti Nutar Maurice Gambin tad-9 ta’ Ġunju 1977 lil Carmela Zarb, omm l-intimata Gemma Zarb, għal żmien ta’ wieħed u għoxrin (21) sena. Il-konċessjoni emfitewtika skadiet fis-sena 1998.

11. In forza tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 iċ-ċens ġie konvertit f’kera. Kien għalhekk li r-rikorrent ntavola l-kawża odjerna fejn qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319).

[4] Ippreżentata fit-12 ta’ Jannar 2023 a fol 120 et seq tal-proċess.
[5] Ippreżentata fis-16 ta’ Frar 2023 a fol 127 et seq tal-proċess.
[6] Ippreżentata fis-17 ta’ Frar 2023 a fol 141 et seq tal-proċess.

12. Għalkemm fl-24 ta' Jannar 2022 ir-rikorrent xehed bil-mezz ta' affidavit, huwa ma semma xejn illi fl-istess jum li kienet intavolata l-kawża odjerna, kien intavola kawża oħra dwar l-istess fond u kontra l-istess konvenuta Gemma Zarb, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi introdotti fl-Kapitolu 158 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u l-Att XXIV tas-sena 2021.

13. Kienet l-intimata fir-risposta tagħha li ġabet tali fatt a konjizzjoni ta' din il-Qorti. Jirriżulta fil-fatt li fit-13 ta' Ġunju 2022 ingħat sentenza fl-ismijiet Alfred Spiteri vs. Gemma Zarb fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ordna illi b'effett mid-data tas-sentenza il-kera pagabbli mill-intimata Zarb lir-rikorrent kellha tiġi awmentata minn €325 fis-sena għal €3,780 fis-sena. Ma sarx appell minn dik is-sentenza.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Prova tat-titolu

14. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtiġlu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[7]

[7] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017.

15. Mar-rikors promotur ir-rikorrent ippreżenta l-kuntratt ta' diviżjoni datat 14 t'Ottubru 1993 li bih il-proprjetà ġiet assenjata lill-missieru u sussegwentament wara l-mewt ta' missieru l-fond ġie assenjat lilu b'kuntratt ta' diviżjoni tal-4 t'Ottubru 1999. Mar-rikors promotur wieħed isib ukoll kopja tat-testment ta' missier ir-rikorrent datat 26 ta' Novembru 1991.

16. In oltre din il-Qorti tqis ukoll li l-kirja viġenti favur l-intimata Zarb hija wkoll sodisfaċentement ippruvata.

17. Wara li ssolleva eċċezzjoni bħal din, fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat issottometta li huwa jinsab sodisfatt li r-rikorrent huwa s-sid attwali tal-fond in kwistjoni, kif ukoll li l-inkwilina Gemma Zarb tgħix ġewwa dan il-fond taħt il-kirja li hija regolata mill-Artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 u mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 u għalhekk "mhux qed jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu."[8].

18. Il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

M'hijiex leġittimu kontradittur

19. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilina hija li m'hijiex leġittimu kontradittur.

20. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

[8] Fol 127 tal-proċess.

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

21. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

22. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

23. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent qiegħed jilmenta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 158 inkisru l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

24. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrent jseħħlu jippruva l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrent fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Zarb.

25. L-intimata Zarb pero' għandha tkun parti fil-kawża għaliex għandha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilha.

26. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilina.

27. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilina qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

28. L-intimata Zarb fit-tieni eċċezzjoni tagħha eċċepiet ukoll in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrent. B'dan ifisser li l-intimata Zarb qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

29. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fuq l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

30. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

31. Tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrent.

32. L-intimata Zarb għalkemm naqset milli tippreċiża r-rimedju li għalih qiegħda tagħmel referenza, fl-eċċezzjonijiet tagħmel referenza għal proċeduri li jistgħu jittieħdu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiġi awmentat il-kera u jkun hemm bdil fil-kundizzjonijiet. L-initmata Zarb eċċepiet li Spiteri fil-fatt kien intavola proċeduri quddiem l-imsemmmi Bord li hija turija ċara tar-rimedju ordinarju li l-istess kellu qabel intavola l-proċeduri odjerni.

33. Ingħad diversi drabi minn din il-Qorti, anke kif sedenti, li l-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

34. In oltre l-fatt li r-rikorrent kellu proċedura parallela li kienet qiegħda tinstema quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma jġibx fix-xejn din l-azzjoni u lanqas ma żomm lir-rikorrent milli jressaq il-proċeduri odjerni. Il-proċeduri quddiem il-Bord għandhom skop differenti minn dak imressaq quddiem din il-Qorti. F'dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe li jiġi dikjarat li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent ġew leżi u minħabba dik il-leżjoni huwa għandu jiġi kumpensat.

35. Din il-Qorti ma tirravviża l-ebda tip ta' konflitt jew preġudizzju bejn il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera flimkien mal-kawża odjerna. In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni **Louis Vincenti et vs. Maria sive May**

Herrera et (App Inf 237/2018) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-15 ta' Lulju 2020, fejn ingħad is-segwenti

"15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin."[9]

36. F'dan ir-rigward din il-Qorti għalhekk tqis li l-għan ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

37. Fin-nuqqas tal-intimata Zarb li tindika liema kienu r-rimedji ordinarji ulterjuri li hija kienet qiegħda tagħmel referenza għalihom, m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tagħmel hi dak li naqset li tagħmel l-istess intimata u tindaga hi liema setgħu kienu r-rimedji ordinarji li l-intimata Zarb qiegħda tagħmel referenza għalihom.

38. Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimata Zarb.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

39. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi safejn l-azzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali talbiet huma

[9] Ara wkoll **Vincent John Rizzo et vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-13 ta' Jannar 2020.

insostenibbli stante li l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid proprjetà tar-rikorrent.

40. Din l-eċċezzjoni ma hiex fondata. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati nostrani illi sabu li Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledi l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

41. Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjetà ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjetà` taghhom."

42. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

"11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."

43. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 u **Alfred Testa vs. Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 ta' Mejju 2019. [10] Huwa evidenti min-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li l-istess qiegħed jinjora l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid illi bit-tħaddim tal-emendi introdotti fil-Kapitolu 158 peremzz tal-Att XXIII tal-1979 seħħet leżjoni tad-dritt sanċit bl-Artikolu 37.

44. In vista ta' dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qegħdin jiġu respinti.

[10] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

45. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

46. Ir-rikorrent isostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 b'mod partikolari l-Artikolu 12 (2) u l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 (liema artikolu illum jinsab imħassar bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021) iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi tirrendi kważi impossibbli għalih li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilin forzat fuqha kera ġusta.

47. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi

liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

48. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha, kif ukoll protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

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

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

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

52. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjetà' li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjetà, dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

53. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

54. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

55. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tiegħu, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

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

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[11]

57. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda, kif fuq ġia ritenut, sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

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

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).****"*[12]

59. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-rikorrent saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u

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

għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 holoq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti is-sid ġarr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

60. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti fiż-żmien li r-rikorrent wiret il-fond sa ma d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, r-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

61. Rigwardanti l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 il-Qorti tqis li kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[13] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €325, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn

[13] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-propjetarju ta’ ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li “*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.* Intqal ukoll f’sentenza aktar riċenti li “*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*”[14]

62. In oltre, ġialadarba l-intimata Zarb ilha toqgħod fil-fond in kwestjoni għal diversi snin, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhu r-rikorrent jew l-antekawża tagħha dwar meta kien ser jirnexxilhu jieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-**Artikolu 1531F tal-Kap 16** kien jgħid illi:

> “Fil-każ ta’ kirja ta’ dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b’titolu validu ta’ kera fl-1 ta’ Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:”

63. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta’ konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 qabel l-emendi bl-Att XXVII tal-2018.

---

[14] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021.

64. Dwar **Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018** u qabel ma ġie sostitwit fis-sena 2021, kellha dan xi tgħid il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020):

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.
>
> Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju.

Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

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

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

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

[...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]

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

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

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

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija

ta’ kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa’ kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa’ jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista’ tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta’ din il-qorti wara s-sentenza ta’ Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta’ dak li jista’ jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f’każijiet soċjali.”

66. **Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Artikolu 12B sa minn qabel ma ġie sostitiwit bl-Attt XXIV tal-2021 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrent bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

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

Ikkunsidrat

68. Kif ser naraw hemm disproporzjon kbir ħafna bejn il-kera perċepibbli mir-rikorrent u l-valur lokatizju tal-fond. Il-Qorti għalhekk qed tqis illi r-rikorrent sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għall-perijodu mill-5 t’Ottubru 1998[15] (meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika) sal-1 ta’ Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-rikorrent li jadixxi l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista’ jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà, kif fil-fatt għamel.

[15] Missier ir-rikorrent miet fil-21 ta’ Awissu 1998

Rimedju: Kumpens

69. In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

70. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

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

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

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u

c. Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

72. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond. Għall-finijiet tal-eżerċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ser tqis il-perijodu mill-5 t'Ottubru 1998 sal-31 ta' Lulju 2018 għar-raġunijiet fuq mogħtija.

73. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li

"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"

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

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**

1998	506.25[16]	58.23[17]	448.02
1999	2025	232.94	1792.06
2000	2025	232.94	1792.06
2001	2025	232.94	1792.06
2002	2025	232.94	1792.06
2003	3375	232.94	3142.06
2004	3375	232.94	3142.06
2005	3375	232.94	3142.06
2006	3375	232.94	3142.06
2007	3375	232.94	3142.06
2008	4050	232.94	3817.06
2009	4050	232.94	3817.06
2010	4050	232.94	3817.06
2011	4050	232.94	3817.06
2012	4050	232.94	3817.06
2013	4275	278.98	3996.02
2014	4275	325.02	3949.98
2015	4275	325.02	3949.98
2016	4275	325.02	3949.98
2017	4275	325.02	3949.98
2018	3528.56[18]	189.63[19]	3338.93
Total	70634.81	5088.08	65546.73

75. Is-somma ta' €70,634.81 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €49,444.37. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda garanzija

16 €2,025 / 12 = €168.75 x 3 (Ottubru sa Diċembru).
17 €232.94 / 12 = €19.41 x 3.
18 €6049 / 12 = €504.08 x 7 (Jannar sa Lulju).
19 €325.02 / 12 = €189.63 x 7.

li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €39,555.49 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħalset l-intimata Zarb kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

76. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta’ €34,467.41 li qed jiġu arrotondati għal erbgħa u tletin elf u ħames mitt ewro (€34,500).**

77. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni it-tul ta’ żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrent; il-frustrazzjoni tar-rikorrent illi għal tant snin kien fl-impossibilità li jirrikorri b’suċċess għar-rimedji ordinarji; il-fatt illi l-leżjoni bdiet aktar tippronunzja ruħha mill-bidu li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni, **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ għaxart elf ewro (€10,000).**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

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

Decide

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

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara li fiż-żmien rilevanti u ċioe' mill-5 t'Ottubru 1998 sal-31 ta' Lulju 2018, fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Zarb b'kera irriżorja tal-fond 149, Peach, Triq il-Balbi, Marsa ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrent fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija, u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Tilqa' t-tieni talba, tiddikjara illi r-rikorrent għandu dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

3. Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mir-rikorrent.

4. Tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' erbgħa u tletin elf u ħames mitt ewro (€34,500) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elf ewro (€10,000).

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500)

rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

Robert G. Mangion

Imħallef

25 ta' Mejju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur