PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 193/2021 RGM

Mt. Blanc Limited

vs.

Antonia sive Antoinette Scerri u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li fl-24 ta' Marzu 2021 is-soċjetà rikorrenti ppreżentat rikors kostituzzjonali fejn ippremettiet li hija proprjetarja tal-appartament 8, Christie, Triq l-Isqof Caruana, Imsida. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello datat 9 t'Awwissu 1989 is-soċjetà rikorrenti kkonċediet b'titolu t'enfitwesi temporanja l-proprjetà imsemmija lil Joseph u Maria konjuġi Filletti għal wieħed u għoxrin sena li beda jiddekorri mill-14 ta' Marzu 1990. B'att ieħor fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha tat-28 t'Ottubru 2004, il-konjuġi Filletti biegħu u trasferew d-dominju temporanju għaż-żmien rimanenti mill-konċessjoni enfitewtika fuq il-fond mertu tal-kawża lill-intimata inkwilina Scerri. Il-konċessjoni ġiet fi tmiemha fil-15 ta' Marzu 2011, iżda bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, Antoinette Scerri baqgħet tirrisjedi fil-fond b'kera ta' €664.86 kull sitt xhur. Fisret is-soċjeta' attriċi li hija ġiet rinfaċċjata

b'konverżjoni sfurzata fis-sena 2011 b'kera rriżorja. Dan wassal sabiex illedew d-dritt tas-soċjetà rikorrenti li jkollha 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 is-soċjetà rikorrenti intavolat din il-kawża u talbet lil din il-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, l-Att XXIII tal-1979, u senjatament l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jivvjola id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319);
>
> 2. Tiddikjara konsegwentement illi l-artikolu fil-liġi hawn fuq imsemmija huma nulli u bla effett;
>
> 3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;
>
> 4. Tordna b'hekk illi l-intimata Scerri ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex tibqa' fil-kirja;
>
> 5. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjetà esponenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' *de quo,* u l-kumpens dovut lilha, u tillikwida l-kumpens / d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu din is-somma hekk likwidata, dan kollu *ai terimini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni;
>
> 6. Tagħti kull rimedju u / jew provvediment ieħor meħtieġ.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-imgħax legali fejn applikabbli."

2. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fl-24 ta' Mejju 2021 fejn in linea preliminari eċċepixxa li s-soċjetà rikorrenti għandha (a) iġib prova tat-titolu u (b) li l-kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kapitolu 158. Fil-mertu, eċċepixxa li l-konċessjoni saret wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm leżjoni meta is-soċjetà rikorrenti kienet ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll 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 tas-soċjetà rikorrenti. In oltre fisser li l-Istat 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 sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. 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. L-Avukat tal-Istat għadda sabiex jeċċepixxi li l-Artikolu 41 m'huwiex applikabbli stante li dan jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu u mhux lill-Qrati Maltin.

3. Fl-24 ta' Settembru 2021 ġiet ippreżentata risposta tal-inkwilina Scerri fejn in linea preliminari eċċepiet li s-soċjetà rikorrenti kienet għada lanqas ħallset l-ispejjeż tal-kawża 693/2017 imresssqa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u trasmessa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u liema proċeduri ġew ċeduti fil-21 ta' Ġunju 2021, għaldaqstant hija m'għandha ebda jedd tistitwixxi proċeduri odjerni. Mingħajr preġudizzju eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur. Eċċepiet li s-soċjetà rikorrenti ma tistax tgħid li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha meta kienet hija stess li ffirmat il-konċessjoni enfitewtika fis-sena 1989 u ċioe wara li kien għadda l-Att XXIII tal-1979. Finalment eċċepiet li "minkejja li r-rikorrenti qed titlob in-nullita ta' dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess rikorrenti qed tuzufruwixxi ruhha mill-istess artikoli li hija qed tfittex in-nullita taghhom meta istitwiet kawza fl-ismijiet Mt. Blanc Limited vs Antonia sive Antoinette Scerri, quddiem il-Bord tal-Kera, Rik Nru 69/2021 SG."[1]

4. Rat li l-Qorti nnominat lil Perit Joe Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-appartament mertu tal-kawża u dan fi tlett dati segwenti fis-16 ta' Marzu 2011 (il-bidu tal-kirja wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju) l-1 ta' Jannar 2014 u l-10 ta' Lulju 2018, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Joe Grech ippreżentat fit-23 ta' Marzu 2022 u maħluf fit-28 ta' Ġunju 2022.[2]

6. Rat li fil-25 ta' Jannar 2022 l-inkwilina Scerri irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha wara li fil-mori tal-kawża l-ispejjeż ġudizzjarji imsemmija ġew imħallsa.

[1] Fol 23 tal-proċess.
[2] Fol 64 et seq tal-proċess.

7. Rat li ġie allegati l-atti tal-kawża deċiża fis-27 ta' Ġunju 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 69/2021 fl-ismijiet Mt. Blanc Ltd vs. Antonia Scerri.

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

9. Wara li ħadet kont ta' dak li ingħad fin-nota ta' sotromissjonijiet tar-rikorrenti[3], in-nota ta' sottomisjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[4], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Scerri[5], il-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti.

10. Is-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-appartament 8, Christie, Triq l-Isqof Caruana, Imsida u dan wara li l-imsemmija soċjetà flimkien mas-soċjetà Icaug Ltd xtraw l-imsemmi fond b'kuntratt tad-9 t'Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.

11. Dan il-fond kien suġġett għal ċens annwu u termporanju li kien ġie konċess in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello fid-9 t'Awwissu 1989 lil Joseph u Maria konjuġi Filletti għal wieħed u għoxrin (21) sena li beda jiddekorri mill-14 ta' Marzu 1990 b'ċens anwu ta' Lm 320 ekwivalenti għal €745.40 fis-sena. B'att ieħor fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha tat-28 t'Ottubru 2004, il-konjuġi Filletti biegħu u trasferew id-dominju temporanju għaż-żmien rimanenti mill-konċessjoni enfitewtika fuq il-fond mertu tal-kawża lill-intimata inkwilina Scerri b'ċens anwu ta' Lm320 fis-sena. Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-13 ta' Marzu 2011.

12. In forza tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 iċ-ċens ġie konvertit f'kera. Kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti ntavolat il-kawża odjerna fejn qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha protetti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319).

13. Jirriżulta mill-proċess allegat mal-kawża odjerna li fis-27 ta' Ġunju 2022 ingħat sentenza fl-ismijiet Mt Blanc Limited vs. Antonia Scerri fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ordna illi b'effett mid-data tas-sentenza l-kera pagabbli mill-intimata Scerri lis-soċjetà rikorrenti kellha tiġi awmentata minn €1,329.72 fis-sena għal €4,500 fis-sena. Ma sarx appell minn din is-sentenza.

[3] Ippreżentata fid-9 ta' Jannar 2023 a fol 74 et seq tal-proċess.
[4] Ippreżentata fis-17 ta' Frar 2023 a fol 79 et seq tal-proċess.
[5] Ippreżentata fid-9 ta' Mejju 2023 a fol 93 et seq tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Prova tat-titolu

14. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib prova tat-titolu tagħha 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.[6]

15. B'nota tat-28 t'Ottubru 2021 is-soċjetà rikorrenti ppreżentat il-kuntratt t'akkwist li sar minnha flimkien mas-soċjetà Icuag Ltd mingħand l-aħwa Gauci u l-aħwa Vassallo li sar fid-9 t'Awwissu 1988 quddiem in-Nutar Clyde La Rosa, liema kuntratt jipprovdi li

> "is-subdirett dominju temporaneu u annwu temporaneu canone relattiv ta' mija u sittin lira maltin ghall zmien sbatax-il sena mill-erbatax (14) ta' Marzu, elf disa mija tlieta u sebghin (1973) gravanti l-flat numru tmienja (8) tal-fuq deskrit 'Christie Flats' u s-sussegwenti utili dominji perpetwu tal-istess flat gheluq l-imsemmi zmien bhala soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' lira Maltija u tlieta u hamsin centezmu (Lm 1.53,0) u revidibbli kif fuq indikat[7]"[8]

16. In oltre din il-Qorti tqis ukoll li l-kirja viġenti favur l-intimata Scerri hija wkoll sodisfaċentement ippruvata bis-saħħa tal-kuntratti ppreżentati mis-soċjetà attriċi.

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

M'hijiex leġittimu kontradittur

18. It-tieni eċċezzjoni ta' natura preliminari hija dik tal-inkwilina fejn eċċepiet li m'hijiex leġittimu kontradittur.

---

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

[7] Revidibbli wara l-ewwel mitt sena mill-konċessjoni orġiġinali ċioe mit-30 ta' Marzu 1955 u pagabbli lil Legat Don Raffaele Briffa anness mal-Veneranda Lampade tal-Knisja Kolleġjata ta' San Pawl Nawfragu u imbagħad kull ħamsin sena.

[88] Fol 34 tal-proċess.

19. 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:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi 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."

20. 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."

21. 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.

22. Fil-kawża tal-lum, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 158 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħha 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.

23. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, 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-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Scerri.

24. L-intimata Scerri pero' għandha tkun parti fil-kawża għaliex għandha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża. Id-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilha, aktar u aktar meta wieħed jara li s-soċjetà rikorrenti fir-raba talba tagħha qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-intimata Scerri ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

25. 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.

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

Ikkunsidrat;

Pacta sunt servanda

27. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Scceri il-konvenuti jilqgħu għat-talbiet attriċi billi jsostnu li meta fit-28 ta' Ottubru, 2004 is-soċjegta' rikorrenti ikkonċediet il-fond b'titolu ta' ċens temporanju kienet taf bl-Att XXXI tal-1979 li emenda il-Kapitolu 158. Għalhekk jgħidu l-konvenuti illi s-soċjeta' attriċi minn jeddha u volontarjament għażlet li tikkonċedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi termporanja meta kienet taf illi fi tmiem l-emfitewsi ma setgħatx tieħu l-ura l-fond jekk mhux bi ftehim maċ-ċenswalist.

28. Diversi huma s-sentenzi in sostenn tal-eċċezzjoni in dizamina fejn it-talbiet attriċi ġew miċħuda peress li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien ġie ppubblikat wara li l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ.[9] Iżda dik il-linja ġurisprudenzjali bidlet id-direzzjoni wara s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2018 fil-każ ta' **Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) fejn saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "28. *The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in*

[9] Ara fost oħrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 67/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018.

their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit *and* Attard Cassar *v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

Il-QEDB kompliet tittratta l-mertu fejn irritenniet li

"38. *The Court refers to its general principles on the matter as set out in* Amato Gauci *(cited above, § 53-54 and 56-59).*

39. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. and that the applicable legislation pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci*, cited above, § 55), in the present case couple S.*

40. The Court observes that the applicants acknowledge that the disproportionality concerning the rent arose after 1998.

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci*, cited above, § 63;* Anthony Aquilina *v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and* Cassar *v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community*

and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties' observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

29. Din il-ġurisprudenza ġiet segwieta mill-Qrati nostrani. Il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bħala rinunzja għad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tiegħu. Il-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja mis-soċjeta' attriċi lura fis-sena 1989 sar fi sfond fejn effettivament ma kellha l-ebda għażla bejn rabta kontrattwali li kienet twassal għall-kontroll tal-użu tal-propjreta' u rabta kontrattwali libera minn kull indħil mill-Istat. (**Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Ġenerali et**, - Qorti Kostituzzjonali - 29 ta' April, 2016).

30. Dan għaliex kemm ftehim ta' kera kif ukoll kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja kienu ser iwassluħ għall-istess konsegwenzi taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-assenza ta' kuntratt ta' konċessjoni emfitewtiak jew kuntratt ta' kera kien hemm ir-riskju li l-fond jigi rekwiżizzjonat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta. Għalhekk mhux minnu dak eċċepiet mill-konvenuti illi s-soċjeta' attriċi kellha għażla libera meta kkonċediet il-fond b'ċens temporanju lura fis-sena 1989. (**Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Ġenerali et**, - Qorti Kostituzjonali - 14 ta' Diċembru, 2018).

31. Għal dawn ir-raġunijiet l-Qorti qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Scerri.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

33. 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.

34. 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."

35. 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."

36. 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]

---

[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.

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.

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

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

38. 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."

39. Is-soċjetà rikorrenti isostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 b'mod partikolari l-Artikolu 12 iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi tirrendi kważi impossibbli għaliha li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilina forzat fuqha kera ġusta.

40. 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.

41. 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:

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

43. **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.

44. **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).

45. 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.

46. 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.

47. 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

48. 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 tagħha, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milquta 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.

49. 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]

50. 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.

51. 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*

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

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]

52. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu 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-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarret għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

53. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, is-soċjetà rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

54. Rigwardanti l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-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

---

[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.

[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.

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 kinitx tammontax għal aktar minn €1,330, b’mod li għadu ‘l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-propjetarju ta’ ħwejjiġha. 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]

55. In oltre l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 (illum imħassar) 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:”

56. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta’ konfort għas-sitwazzjoni tas-soċjetà rikorrenti 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.

57. 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

---

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

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

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.”

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

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

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola 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."

59. **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-rikorrenti bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

60. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata mogħtija fil-kawża istitwita mis-soċjetà rikorrenti odjerni hija konferma ta' dak hawn miżmum.

Ikkunsidrat;

61. Kif ser naraw hemm **disproporzjon kbir ħafna** bejn il-kera perċepibbli mis-soċjetà rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond.

62. **Il-Qorti għalhekk qiegħda tqis illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għall-perijodu <u>mill-14 ta' Marzu 2011</u> (meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika) <u>sal-1 ta' Awissu 2018</u> meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lis-soċjetà rikorrenti li tadixxi l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà.**

Rimedju: Kumpens

63. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

64. Dwar kumpens ir-rikorrenti tagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319). Huwa ben stabbilit illi Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru ai termini taI-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan pero' m'għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju.[15]

65. 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

[15] Ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

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."

66. 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.

67. Il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Joe Grech** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond.

68. 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"

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

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
2011	1,770.77	1,060.79
2012	3,105.00	1,329.72
2013	3,105.00	1,329.72
2014	4,263.00	1,329.72
2015	4,263.00	1,329.72

2016	4,263.00	1,329.72
2017	4,263.00	1,329.72
2018	4,550.00	775.67
Total	**29,582.77**	**9,814.78**

70. Is-somma ta' €29,582.77 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €20,707.94. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li s-soċjetà rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €16,566.35 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħallset l-intimata Scerri kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

71. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €6,751.57 li qed jiġu arrotondati għal sitt elef, seba' mija u ħamsin ewro (€6,750).**

72. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni t-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal tant snin kienet fl-impossibilità li tirrikorri b'suċċess għar-rimedji ordinarji;, **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef ewro (€3,000).**

73. **Dwar** ir-raba' talba sabiex il-Qorti tiddikjara li l-inkwilina Scerri ma tistax tisrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, il-Qorti tqis illi ma għandiex tilqa' din it-talba minħabba illi Kap. 158 illum jagħti rimedju lis-soċjeta' rikorrenti, liema rimedju jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti diġa irrikorriet lejh u akkwistat awment fil-kera.

Ikkunsidrat;

Spejjeż tal-kawża

74. 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 tas-soċjetà 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-14 ta' Marzu 2011 sal-31 ta' Lulju 2018, fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 illeda d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħha tal-appartament numru 8, Christie, Triq l-Isqof Caruana, l-Imsida, 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 fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif viġenti fiż-żmien rilevantiu huwa null u bla effett.

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tiddikjara illi s-soċjetà rikorrenti għandha dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

4. **Tiċħad** ir-raba' talba.

5. **Tilqa'** l-ħames talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mis-soċjetà rikorrenti.

6. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mis-soċjetà rikorrenti fis-somma ta' sitt elef, seba' mija u ħamsin ewro (€6,750) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elf ewro (€3,000).

7. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma komplessiva ta' disat elef, seba' mija u ħamsin ewro (€9,750) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-pagament effettiv.

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

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
13 ta' Lulju 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur