QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 4 ta' Marzu, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 427/2022 MH

Numru:

Vincent John Rizzo, Philip Edwin Rizzo u Anne Farrugia

vs

Natalia Maggi u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Vincent John Rizzo et tas-17 ta' Awwissu 2022** li permezz tiegħu premettew u talbu -

"i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan li huma akkwistaw minghand il-mejta zija taghhom Maria Dolores sive Doris Pace, armla minn Alfredo Pace.

ii. Illi Alfredo Pace li kien il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni stante li kien akkwista l-istess permezz ta' zewg divizjonijiet ippublikata fit-18 ta' Settembru 1943 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio DeBono u tal-20 ta' Dicembru 1943 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, miet fit-3 ta' Settembru 1981 u l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Maria Dolores sive Doris Pace b'testment tal-25 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

iii. Illi l-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace mietet nhar is-26 ta' Frar 1994 u l-wirt taghha ddevolva bit-testment taghha tat-22 ta' Gunju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B" fejn hija nnominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti odjerni.

iv. Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C", minn fejn jirrizulta li thallset it-taxxa causa mortis.

v. Illi permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Alfredo Pace kien ta b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-Natalia Maggi nee Portelli ghal-21 sena il-fond 61, Cannes, Triq il-Wilga Paceville, San Giljan u dan versu s-sub cens annwu u temporanju ta' Lm320 pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem, b'dan illi sat-18 ta' Marzu 1986 c-cens kellu jkun Lm160 fis-sena, sat-18 ta' Marzu 1993 Lm240 fis-sena, u sat-18 ta' Marzu 2000 Lm320 fis-sena, kopja ta' liema kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D".

vi. Illi din il-koncessjoni emfitewtika skadiet fit-18 ta' Marzu tal-2000 u l-intimati peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun Lm640 u dan sad-18 ta' Marzu 2013 wara liema perjodu l-kera kellha toghla ghal-€2,036.74c fis-sena u rega' kellu jizdied fit-18 ta' Marzu 2016 ammontanti ghal €2,094.03c fis-sena u tibqa' tizdied skond ir-rata ta' inflazzjoni ai termini ta' l-Att X tal-2009 u terga' tizdied fit-18 ta' Marzu 2019.

vii. Illi prezentement l-intimati Maggi qed ihallsu kera ta' €2,094.03c fis-sena u dan b'mod abbusiv u llegali stante li l-ftehim ma' Natalia Portelli llum Maggi, kien illi wara li jaghlaq il-perjodu enfitewtiku temporanju, l-fond jirritorna vakanti lis-sid, haga li ma saritx stante illi ppretendew li huma protetti taht l-Att XXIII tal-1979.

viii. Illi l-fond in kwistjoni kien inbena wara l-Gwerra u b'hekk ma kienx fond dekontrollabbli kif jirrizulta mid-"Dokument E" hawn anness stante li meta dahal in vigore l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mikri u ma kienx okkupat mis-sidien u ghalhekk l-unika mod kif l-antekawza tal-atturi setghu jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u mid-disposizzjonijiet tal-'fair rent', ossia d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 u konsegwentement minn tehid sfurzat ghax altrimenti kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

ix. Illi ghalhekk huma kkoncedew l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-ftehim illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, l-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tas-sid.

x. Illi b'sentenza parzjali tat-13 ta' Jannar 2020, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), cahdet it-tieni u t-tielet eccezzjoni sollevati mill-intimat Edward Maggi, u ordnat il-prosegwiment tal-kawza fil-mertu.

xi. Illi b'sentenza finali tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Gunju 2021, fil-kawza Rikors Nru. 65/2019 LM fl-ismijiet Vincent John Rizzo et vs Avukat tal-Istat, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument F", il-Qorti ddikjarat illi "l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Maggi fir-rigward tal-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan, u dan id-dritt ta' rilokazzjoni ser jibqa' vigenti almenu sakemm jigu fi tmiemhom il-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet b'tali mod li huwa difficli ghar-rikorrenti jipprevedu meta ser jirriprendu l-pussess tal-fond." Iddikjarat wkoll illi "l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u ghalhekk ghal dawn il-vjolazzjonijiet kellu jithallas kumpens mill-Avukat tal-Istat bhala dannu pekunjarju u non-pekunjarju ammontanti ghal €85,000, u kkundannat lill-istess Avukat tal-Istat jhallas il-kumpens, bl-ispejjez kontra l-istess Avukat tal-Istat."

xii. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi, Rikors Nru 87/2019 SG, deciza fl-14 ta' Lulju 2021, skond sentenza hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G", it-talbiet tar-rikorrenti gew milqugha u ddikjarat li l-kera tal-fond 'Cannes', 61, Wilga Street, Paceville, ghandha tizdied ghal €8,400 fis-sena, li tirraprezenta percentwali ta' 2% tal-valur determinat

mill-membri teknici tal-Bord, u dan mid-data ta' din is-sentenza, u dan ghal perijodu ta' sitt snin, wara liema perijodu l-kera terga tigi awmentata, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

xiii. Illi Edward Maggi m'ghadux inkwilin tal-fond in kwistjoni u l-kera qed tithallas minn Natalia Maggi li kienet kompartecipi sia fil-kawza kostituzzjonali Dokument F u sia fil-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Dokument F.

xiv. Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma qed jigu mcahhda xorta wahda mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati u mhux adegwati ghall-ghanijiet tal-istess ligi kif iddikjarat fis-sentenza Cauchi vs. Malta deciza fil-25 ta' Marzu 2021 u dan stante illi minkejja li r-rikorrenti adebit din il-Qorti biex jkollhom dikjarazzjoni li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maggi, dan id-dritt ta' rilokazzjoni ser jibqa' vigenti bejn l-istess partijiet, bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u xorta baqa difficli ghar-rikorrenti jipprevedu meta ser jkunu jistghu jirriprendu l-pussess tal-fond taghhom

xv. Illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia bil-capping ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, tkompli tivvjola d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti, kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi kif diga rrizulta mis-sentenza Dokument F, ossia mir-rapport peritali mal-atti processwali tas-sentenza moghtija skond Dokument F, jirrizulta skond l-istess rapport illi l-yield fuq il-proprjetà in kwistjoni kien jvarja bejn is-sena 2000 u s-sena 2018 bejn 4% u 5% fis-sena, u dan skond "Dokument H" hawn anness.

xvi. Illi b'nota tal-Perit Tekniku Godwin Abela fl-atti processwali Dokument F, huwa ikkonkluda illi skond is-Central Bank of Malta Property Price Index u n-

National Statistics Office, bejn is-sena 2000 u s-sena 2003, il-valur tal-proprjetà zdied b'17.6%, medja ta' 5.9% kull sena, bejn 2003 u 2008 zdied 33%, medja ta' 6.5% kull sena, bejn 2008 u 2013, l-valur zdied b'35%, b'medja ta' 7% kull sena, u bejn is-snin 2013 u 2018 il-valur zdied b'36%, cioe medja ta' 7.2% kull sena, u dan kif jirrizulta mid-"Dokument I" hawn anness.

xvii. Illi konsegwentement, dak li sab il-Perit Godwin Abela illi l-yield fuq il-fond in kwistjoni jvarja bejn 4.00% u 5.00% huwa oltre milli gust bejn is-sena 2000 u 2018, u ghalhekk il-capping ta' 2.00% impost mil-Ligi huwa fih innifsu vjolattiv tad-drittijiet kostituzzjonali tal-istess rikorrenti.

xviii. Illi mhux hekk biss imma jivvjolaw wkoll id-drittijiet tar-rikorrenti l-fatt illi bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, r-rikorrenti ma inghatawx kumpens mill-1 ta' Jannar 2019, imma mid-data tas-sentenza l-quddiem, biex b'hekk iz-zieda fil-kera m'hijiex ser tkun darba kull sitt snin imma darba kull tmien snin, bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet proprjetarji, stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin, kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

xix. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti sabu lilhom nfushom affacjati b'legislazzjoni li biha l-inkwilina Maggi minkejja dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li ma tistax tkompli isib protezzjoni taht id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur introduca legislazzjoni li biha rega pprotega l-inkwilina bid-disposti tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in partikolari l-Artikolu 12B(11) li jipprekludi lir-rikorrent li tintavola kawza ghall-zgubrament tal-proprjeta in kwistjoni. Dan huwa bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 ta' Konvenzjoni Ewropeja.

xx. Illi r-rikorrenti kellhom per forza jressqu r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera issa gialadarba dahlu in vigore id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex hija tkun tista tezawrixxi r-remedji lokali kolla qabel ma titlob il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), illi d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet tal-fundamentali taghha.

xxi. Illi l-legislazzjoni odjerna taghmel 'capping' tal-kera massimu li sid ghandu jircievi ghal-hwejgu ta' 2% fis-sena, u dan skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk fl-ahjar ipotezi, r-rikorrenti minkejja li gew moghtija l-kera kollha dovuta lilhom ai termini tal-ligi, qed jircievi effettivament inqas minn nofs ta' dak li hu dovut lilhom fis-suq.

xxii. Illi ghalhekk dawn id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B jilledu d-drittijiet ta' proporzjonalita' li kienu intizi biex jissalvagwardjaw kif del resto qalet l-istess Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, meta fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta deciza fil-25 ta' Marzu 2021, illamentat illi, 'In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court)to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage

of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."

xxiii. Illi ghalhekk r-rikorrenti qieghdin jgorru l-piz finanzjarju u socjali li suppost qed igorr l-Istat billi jipprovdu social housing u mhux qed jircievu kumpens adegwat ghal-proprjeta' taghhom minkejja d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta' Malta li konsegwentement qed icahhadhom minn aktar mid-doppju ta' dak li suppost kellhom jircievu bhal kera fis-suq.

xxiv. Illi din il-kera baxxa imposta mil-ligi ossija mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed iggib fix-xejn u tkompli tipperpetwa il-vjolazzjoni tal-ksur kostituzzjonali soffert mil-istess rikorrenti kif deciz bis-sentenza dokument F fil-process u dan ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

xxv. Illi inoltre, giet imposta fuq l-atturi u l-aventikawza minnhom r-relazzjoni gdida mal-inkwilina intimata Maggi ghal perijodu indefinit stante illi dan jiġi mġedded minn sena għall-ohra tul hajjietha b'zieda fil-kera darba kull sitt snin imma ineffetti kif fuq spjegat darba kull tmien snin gialadarba z-zieda fil-kera ma bdietx tghodd minn meta r-rikorrenti applikaw ghal din it-tali zieda ossija l-1 ta' Jannar 2019 imma mis-sentenza, dokument G cioe mill-14 ta' Lulju 2021 oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju

ghandhom bzonn il-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghhom. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

xxvi. Illi fis-sentenza ricenti tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ta' Cauchi vs. Malta (Application Number 14013/19) deciza fil-25 ta' Marzu 2021 fejn il-Qorti meta tkellmet fuq l-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta stqarret li dan l-Artikolu jkompli jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u mhuwiex rimdeju effettiv fil-konfront tas-sidien;

"The latter, in particular the new Article 12B (11) of the Ordinance, provided that it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring a violation to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applicants to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress (ibid., § 50). Moreover, the Court observes that the new Article 12B (4) provides that even where the tenant does not meet the means test he or she would have five years to vacate the premises, during which time the rent would amount to only double the – often miserly – rent which would have been payable under the Ordinance (see paragraph 16 above). Thus, such a procedure allows for the violation of an individual's property rights to continue for another five years despite the absence of any legitimate aim behind the interference, the tenant not having fulfilled the criteria making him or her eligible to benefit from such social housing measures. It follows that the declaration of the domestic court in the present case cannot be considered to have had any effect in bringing the violation

to an end, so much so that more than two years after the domestic court's judgment, the applicant continues to suffer the same violation of her property rights"

Omissis

"82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.

83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court)to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent

to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over

the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."

xxvii. Illi mhux gust u xieraq illi gialadarba l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sabet bis-sentenza dokument F fil-process illi ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk f'tal-inkwilina u stabbilit illi l-yield fuq il-proprjeta' ghall-perjodu mis-sena 2000 – 2018 ivarja bejn 4% u 5% fis-sena kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Godwin Abela, dokument H fil-process biex b'hekk ir-rikorrenti qed jitilfu il-kera gusta fis-suq ikkalkolata fuq il-yield kif stabbilit fis-sentenza Dokument F

xxviii. Illi ghalhekk, konsegwentement ghandu jigi ddikjarat illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tar-rikorrenti jilledi d-drittijiet

taghhom ghax ma nzammx il-proporzjonalita' bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilina ghax mhux gust illi sid li kellu jircievi skond il-yield fis-suq kera ta' €21,000 fis-sena, giet imposta fuqhom massimu ta' €8,400 ai termini tas-sentenza Dokument G, u dan kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll mil-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u gialadarba r-rikorrenti ntavolat r-rikors kostituzzjonali taghhom qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tat-2018, iktar u iktar ghandu jigi deciz illi dan l-att m'ghandux jorbot lir-rikorrenti fl-applikazzjoni tieghu, stante illi dan il-bdil fil-ligi qed inehhi t-tapit minn taht is-saqajn tal-istess rikorrenti li ghandha jkollha s-salvagwardji procedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Ligi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali taghhom bhala sid gew lezi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk din il-legislazzjoni ghandha tigi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet taghha kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, ghar-ragunijiet fuq kollha premessi.

xxix. Illi ghalhekk, fic-cirkostanzi, gialadarba l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-bilanc rikjest mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-lokazzjoni stabbilita bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha tigi dikjarata leziva d-drittijiet proprjetarji tal-istess rikorrenti, li ghandhom jircievu l-kera gusta fis-suq, ai termini tal-yield kif stabbilit bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Dokument F, u mhux capping ta' 2%, kif jistabbilixxi l-istess Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li l-piz u t-telf fil-kera ghandu dejjem jgorru l-istat, u mhux ir-rikorrenti, iktar u iktar meta l-awmenti ma inghatawx mill-prezentata fis-sena tar-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ossia l-1 ta' Jannar 2019, u meta l-istess awmenti bdew jghoddu mis-sentenza, Dokument G, ossia l-14 ta'

Lulju 2021, biex b'hekk iz-zieda fil-kera mhix ser tkun darba kull sitt (6) snin imma darba kull tmien snin u nofs.

xxx. Illi konsegwentement din il-Qorti, wara dan it-travail kollu, ghandha tordna l-izgumbrament tal-intimata Maggi mill-fond in kwistjoni, gialadarba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandhomx jorbtu in konfront tal-istess rikorrenti u intimata Maggi, u dan fi zmien qasir u perentorju.

GHALDAQSTANT, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi l-intimati jghidu ghaliex m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Natalia Maggi (K.I. 0130055M) fil- fond 61, 'Cannes', Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom minkejja li diga gie dikjarat bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tas-16 ta' Gunju 2021 fil-kawza fl-ismijiet Vincent Rizzo et vs Avukat tal-Istat et, li l-intimata Maggi ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taht id-dispozzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara wkoll illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza Rikors Nru 87/2019 SG, deciza fis-17 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet Vincent Rizzo et vs Edward Maggi et, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante illi l-awment fil-kera ta' 2% fis-sena tal-valur tal-proprjeta 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, ghal €8,400 fis-sena huwa fih nnifsu leziv stante illi l-yield fuq il-proprjetà in kwistjoni kif stabbilit bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili

tas-16 ta' Gunju 2021, skond rapport tal-Perit Godwin Abela, Dokument H, kellu jkun bejn 4,00% u 5,00%, u ghalhekk m'ghandux jkun inqas minn €21,000 fis-sena, u ghal din ir-raguni ukoll, ghandu jinstab ksur tad-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti u cioe vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), talli ma nzammx proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u daw tal-inkwilin, bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija u pussess tal-proprjeta' tagħha il-fond 61, 'Cannes', Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan liberi minn kull inkwilinat bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz l-izgumbrament mil-fond in kwistjoni, gialadarba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi in konfront tal-istess rikorrenti.

4. Tiddikjara li l-Artikolu 12B ta' l-Att XXVII tas-sena 2018 li emenda I-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jikser d-dritt r-rikorrenti għas-smiegħ xieraq skont l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tiddikjara li r-rikorrenti mhux qed jinghataw rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimata jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin bl-introduzzjoni tal-

Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-ligi u ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin

7. Tillikwida l-istess kumpens u danni, pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

8. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati, pekunjarji u non-pekunjarji, ai termini tal-ligi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-26 ta' Settembru 2022**[1] li permezz tagħha eċċepixxa:

"In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXVII tal-2018, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, kif ukoll b'riżultat tad-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera tas-17 ta' Frar 2021, qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. Illi r-rikorrenti kellhom f'idejhom rimedju ordinarju biex jindirizzaw l-ilment tagħhom ġialadarba setgħu jappellaw mis-sentenza tal-Bord illi qiegħdin jgħidu illi hija vjolattiva tad-drittijiet tagħhom. Billi għalhekk ir-rikorrenti ma għamlux użu minn dan ir-rimedju, huwa l-każ li din l-Onorabbli Qorti toqgħod lura milli tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha skont l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] Fol 155 et seq

2. Illi l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi fl-ewwel lok, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

4. Illi skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu 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 x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

5. Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Difatti, minn qari tar-rikors promotur, huwa ben evidenti li r-rikorrenti jaċċettaw li l-miżura in kwistjoni tissodisfa r-rekwiżit ta' legalità u li ttieħdet fl-interess pubbliku, stante nuqqas ta' ilmenti f'dan ir-rigward;

6. Illi, għal dak li għandu x'jaqsam mal-legalità tal-miżura in kwistjoni, jidher ċar mir-rikors promotur illi r-rikorrenti ma humiex jilmentaw illi miżura ma toħroġx mil-liġi. Fi kwalunkwe kas, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi miżura in kwistjoni tissodisfa l-element tal-legalità;

7. Illi dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";

8. Illi partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXVII tas-sena 2018, u wara li l-Bord li jirregola l-Kera ta deċiżjoni fis-17 ta' Frar 2021 li permezz tagħha awmenta l-kera pagabbli għall-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-istess deċiżjoni tal-Bord tikkonferma wkoll li l-iskop soċjali tal-liġi għadu preżenti, stante illi l-inkwilina tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

9. Illi, l-ewwel talba ma hijiex mistħoqqha għaliex ma huwiex minnu illi l-liġijiet illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti 'jirrenduha impossibli' sabiex huma jirriprendu l-pussess tal-proprjetà. Id-definizzjoni ta' 'kerrej' hija illimata fl-istess liġi, u ġiet effettivament aktar illimitata permezz tal-emendi li saru fl-aħħar snin. L-Artikolu 12B innifsu wkoll jagħti lok għal żgumbrament f'ċerti każijiet;

10. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

Tassew il-jedd ta' smiegħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma`xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrenti diġa intavolaw kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

11. Illi l-allegazzjoni li r-rikorrenti ma ngħatawx rimedju effettiv, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, huwa bla bażi. Ir-rikorrenti diġa' ngħataw kumpens għall-vjolazzjoni fil-passat tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-fatt li l-qrati vestiti minn poteri kostituzzjonali ma ordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilina, l-esponent jirribadixxi dak li l-istess qrati ssenjalaw diversi drabi f'sentenzi simili, u cioe li qorti kostituzzjonali

mgħandhiex tużurpa l-poteri tal-qrati ordinarji illi jiddeċiedu fuq kwistjonijiet ta' titolu fuq proprjetà Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B stabbilixxa rimedju sabiex ir-rikorrenti jgħollu l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u ta l-fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Li ġara hawn huwa illi l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi u għaldaqstant il-Qorti tal-Appell żiedet il-kera b'mod ekwu. Rimedju effettiv ma jfissirx li għandu jingħata rimedju speċifiku li tixtieq parti;

12. Illi l-esponent ukoll jisħaq illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti stess qiegħdin jeżerċitaw ir-rimedju effettiv mogħti mil-liġi nostrana sabiex wieħed iressaq il-lanjanza kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tiegħu, u għalhekk ma jistgħux jillamentaw minn nuqqas ta' rimedju effettiv f'dan l-istadju;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat **ir-risposta tal-intimata Natalia Maggi tal-21 t' Ottubru 2022**[2] li permezz tagħha ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi **fl-ewwel lok**, u fuq bażi preliminari, ir-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom ai termini tal-liġi applikabbli u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta illi tezercita s-setghat taghha ai*

[2] Fol 161 et seq

termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan qieghed jinghad stante illi l-imsemmija rikorrenti ghazlu illi ma jintavolaw l-ebda appell mis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-14 ta' Lulju 2021 (Rikors Numru 87/2019SG) (Dok G anness mar-rikors promotur);

2. *Illi* ***fit-tieni lok****, <u>mingħajr preġudizzju</u> għal dak suespost u fil-mertu, jirrizulta mill-kontenut tar-rikors promotur illi r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti jippernja fuq l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti bhala konsegwenza tal-applikazzjoni fil-konfront taghhom tal-liġi minnhom citata fir-rikors promotur [cioe' l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018] u kif ukoll tas-sentenza su-citata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 87/2019SG).*

   Jigi rilevat illi – filwaqt illi fic-cirkostanzi l-esponenti tirrikonoxxi illi hija ghandha locus standi fl-azzjoni odjerna – l-istess esponenti bl-ebda mod ma tista' qatt tinzamm responsabbli, qua cittadin privat, ta' xi lezjoni ta' drittijiet fundamentali vestiti fir-rikorrenti, b'dan illi l-esponenti hawn imsemmija la ghandha tigi kkundannata sabiex thallas xi kumpens lir-rikorrenti u wisq anqas terfa' l-ispejjez ta' din il-procedura;

3. *Illi* ***fit-tielet lok****, ukoll <u>mingħajr preġudizzju</u>, l-esponenti qieghda tokkupa l-fond mertu tal-kawza odjerna [61, Cannes, Triq Wilga, Paceville] b'titolu validu fil-ligi. Jigi rilevat illi l-esponenti dejjem aderixxiet ruhha bis-shih mal-obbligazzjonijiet taghha qua inkwilina tal-fond de quo, u dan inkluz billi thallas il-kera minnha dovuta – liema kera hija attwalment bir-rata ta' tmint elef u erba' mitt Euro (€8,400) fis-sena ai termini tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 87/2019SG). Jinghad illi l-kera mhallsa mill-esponenti fl-ammont hawn premess ghas-sena 2021 u s-sena*

2022 giet debitament accettata mir-rikorrenti – kollox kif ser jigi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi oltre s-suespost l-esponent dejjem zammet il-propjeta' de quo [illi tikkostitwixxi r-residenza ordinarja taghha] fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ta' riparazzjoni, u ghamlet il-benefikati fl-istess ghas-spejjez taghha;

4. *Illi* ***fir-raba' lok****, ukoll <u>mingħajr preġudizzju</u>, l-esponenti tirrileva illi fi kwalunkwe każ jispetta lir-rikorrenti sabiex iġibu prova sal-grad mehtieg tat-titolu attwali tagħhom fuq il-propjeta' mertu tal-azzjoni odjerna;*

5. *Illi* ***fil-hames lok****, ukoll <u>mingħajr preġudizzju</u>, l-esponenti ssostni li d-dispożizzjoni tal-ligi illi qiegħda tiġi mpunjata mir-rikorrenti [cioe' l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta] giet promulgata taħt qafas legali illi ghandu għan leġittimu – cioe' l-protezzjoni socjali tal-kerrej. Għaldaqstant ma jissussisti l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif minnhom allegat fir-rikors promotur;*

6. *Illi* ***fis-sitt lok****, ukoll <u>mingħajr preġudizzju</u>, f'każ illi din l-Onorabbli Qorti kellha tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-***Artikolu 12B (Kap. 158)*** *u/jew bhala konsegwenza tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (***Rikors Nru. 87/2019SG****) qeghdin jigu u/jew gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti umilment tikkontendi illi:*

(i) din l-istess Onorabbli Qorti ma ghandhiex is-setgha illi tordna l-izgumbrament taghha mill-propjeta' mertu tal-kawza odjerna [dan in linea mal-gurisprudenza kostanti dwar din il-materja, partikolarment is-sentenza

*fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et**][3]; u*

(ii) in ogni caso, kwalunkwe provvediment u/jew rimedju illi jista' jinghata minn din l-Onorabbli Qorti fir-rigward għandu jkun tali li jiġi mħares il-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tal-propjetarji u l-ghan socjali tal-ligi ccitata illi minnha jemanaw id-drittijiet tal-esponenti qua inkwilina legittima tal-propjeta' de quo;

7. Illi għalhekk, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat l-atti tal-proċeduri kostituzzjonali Rik Nru 65/2019 fl-ismijiet *Vincent John Rizzo et vs Avukat tal-Istat et* deċiżi fis-16 ta' Ġunju 2021 kif ukoll il-proċeduri Rik Nru 87/2019 fl-ismijiet *Vincent John Rizzo et vs Edward Maggi et* deċiżi fl-14 ta' Lulju 2021 ilkoll allegati mal-atti tal-kawża odjerna[4];

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

[3] Rik 96/2014 deciz minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Gunju 2017
[4] Seduta tal-10 ta' Lulju 2020 a fol 88

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors promotur, bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti u anke bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 87/2019 fl-ismijiet *Vincent John Rizzo et vs Edward Maggi et*, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") kif ukoll bl-artikolu 6, 13 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qed jitolbu rimedji effettivi li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, għar-raġunijiet indikati minnhom fir-risposti rispettivi tagħhom, ċaħdu li r-rikorrenti qegħdin isofru ksur ta' drittijiet fundamentali u rrespinġew il-pretensjonijiet tagħhom bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. <u>PROVI</u>

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan provenjenti minn wirt ta' qariba tagħhom;

2. Permezz ta' kuntratt datat **19 ta' Marzu 1979**[5] l-antkawża tar-rikorrenti kien ta l-fond in kwistjoni b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimata Natalia Maggi għal-21 sena;

3. Wara l-iskadenza ta' din il-konċessjoni emfitewtika **fit-18 ta' Marzu 2000** l-intimata peress li kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gie mogħti lilha d-dritt biex tibqa' tirrisjedi fih skont it-termini stabbiliti mill-liġi. Hija għadha tgħix fil-fond sal-lum;

4. **Fl-10 ta' Lulju 2018** ġie ppublikat l-Att XXVII tal-2018 li ntroduċa l-artikolu 12 B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'rabta ma' okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza in kwistjoni;

5. **Fit-22 t'April 2019** ir-rikorrenti odjerni ntavolaw il-proċeduri Rik 87/2019 fl-ismijiet *Vincent John Rizzo et vs Edward Maggi et* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema l-Bord intalab –

"i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Maggi huma l-inkwilini tal-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess lill-intimata Natalia Maggi b' titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta' 21-il sena skond kuntratt tad-19 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Maggi li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija

[5] Fol 169 et seq

tal-Krija (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Maggi bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Maggi fil-31 ta' Dicembru 2018;

iii. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan b' effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Maggi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigi ordnat ihallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m' ghandiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2018 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimati Maggi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Maggi mill-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan fi zmien hames snin mill-lum."

6. Imbagħad, **fil-25 ta' April 2019** ir-rikorrenti odjerni ntavolaw il-proċeduri Rik 65/2019 fl-ismijiet *Vincent John Rizzo et vs Avukat tal-Istat et* quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Din il-kawża kienet tirrelata dwar l-istess fond mertu tal-kawża odjerna u wkoll bejn l-istess

partijiet tal-kawża odjerna (għajr għal Edward Maggi li llum m'għadux jirrisjedi fil-fond). It-talbiet imressqa mir-rikorrenti f'dik il-kawża kienu sabiex il-Qorti –

"(i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Maggi għall-fond 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

(ii) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

(iii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak talinkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-liġi u ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(v) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-liġi u ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea."

7. Fir-rikors promotur ta' dawk il-proċeduri r-rikorrenti ddikjaraw li l-kawża kienet qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti kienu ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però kienu qegħdin jippretendu li jirċievu danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;

8. B'sentenza datata **16 ta' Ġunju 2021**[6] din il-Qorti diversament preseduta ddeċidiet il-kawża Rik 65/2019 hekk –

"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Maggi fir-rigward tal-fond 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, u dan id-dritt ta' rilokazzjoni ser jibqa' viġenti almenu sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet, b'tali

[6] Fol 112 et seq

mod li huwa diffiċli għar-rikorrenti jipprevedu meta ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond;

2) Tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk għal dawn il-vjolazzjonijiet għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat;

3) Tiddikjara li l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, jammonta għas-somma komplessiva ta' ħamsa u tmenin elf Euro (€85,000);

4) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat. Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat."

9. Il-kumpens mogħti mill-Qorti kien ikopri l-perjodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitwetika fis-sena 2000 sal-31 ta' Diċembru 2018;

10. Din is-sentenza ma ġietx appellata;

11. B'sentenza datata **14 ta' Lulju 2021**[7] il-Bord Jirregola l-Kera ddeċieda l-proċeduri Rik 87/2019 hekk –

"Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti, billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u jiddikjara li l-intimati għandhom iħallsu lir-rikorrenti, kera fis-somma ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (EUR8,400) fis-sena, u b'hekk il-kera, tiġi tirrapreżenta perċentwal ta' 2% tal-valur determinat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dana mid-data ta' dini s-sentenza. Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll li qed jiġi riżervat id-dritt ta' sid il-kera, li jitlob ir-reviżjoni tal-kera skont l-Artikolu 12B (7) tal-Kap 158, wara perjodu ta' sitt (6) snin minn meta tkun ġiet stabbilita l-kera l-ġdida, skont l-istess subartikolu (2), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

Il-Bord jordna li spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, ħlief għal dawn relatati mas-sentenza in parte, mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2019, liema spejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat, Edward Maggi."

11. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ma ġietx appellata;

12. Ftit aktar minn sena wara, fis-17 t'Awwissu 2022 ġew intavolati l-proċeduri odjerni;

13. Fil-kawża odjerna xehdu –

(a) Ir-rikorrent Vincent John Rizzo xehed fost oħrajn kif fil-fehma tiegħu[8] minkejja l-proċeduri surreferiti, ir-rikorrenti kollha għadhom qed jiġu mċaħħdin

[7] Fol 127 et seq
[8] Fol 10 et seq

mit-tgawdija ta’ ħwejjiġhom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-artikolu 12B tal-Kap 158 huma sproporzjonati u mhux adegwati għal dik il-liġi;

(b) L-intimata Natalia Maggi xehdet fost oħrajn dwar is-sub ċens u l-eventwali kirja mertu tal-kawża u spjegat li hija dejjem ottemprat ruħha mal-obbligi tal-liġi u anke ma’ dak ordnat mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tal-14 ta’ Lulju 2021.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Natalia Maggi rispettivament jingħad li r-rikorrenti kellhok rimedju disponibbli għalihom biex jindirizzaw l-ilment tagħhom ġjaladarba setgħu jappellaw mis-sentenza tal-Bord illi qiegħdin jgħidu illi hija vjolattiva tad-drittijiet tagħhom. Billi għalhekk ir-rikorrenti ma għamlux użu minn dan ir-rimedju, dan l-intimat jitlob lill-Qorti sabiex tiddeklina milli tuża s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha skont l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

“(2) Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma’ u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu, u tista’ tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta’ kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni 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 oħra."

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"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."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[9] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

[9] Rik Nru 68/11

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-

sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[11]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[12]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[13]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[14]

---

[10] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[11] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom issa.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[15]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija nfondata.

Appell mis-sentenza tal-Bord fil-proċeduri Rik Nru 87/2019 ma setax jindirizza b'mod effikaċi u effettiv l-ilmenti odjerni tar-rikorrenti. Il-massimu li setħu jagħmlu l-Bord li Jirregola l-Kera u l-Qorti tal-Appell kien li japplikaw l-artikolu 12B tal-Kap 158 għall-fattispeċje tal-każ. Madankollu, dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti fil-kawża odjerna jmur oltre minn hekk stante li huma qegħdin jisħqu proprju fuq l-anti-kostituzzjonalita' tal-artikolu 12B nnifsu fil-konfront tagħhom, allegazzjoni li tista' tiġi esplorata biss minn din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha. Inoltre r-rikorrenti fil-kawża odjerna qegħdin jattakkaw proprju s-

[15] Rik 40/10

sentenza nfisha tal-Bord in kwantu allegatament leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-bażi li fuqha ġie akkordat l-awment fil-ħlas tal-kera.

Kwindi l-argumenti tal-intimati marbuta mad-disponibilita' ta' rimedju ordinarju ma jreġux fiċ-ċirkustanzi.

Dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimati rispettivi sejrin għalhekk jiġu miċħuda.

2. Fir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Natalia Maggi hija tgħid li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu attwali tagħhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Il-Qorti tqis li din il-materja diġa' ġiet pruvata fil-proċeduri kostituzzjonali surreferiti Rik Nru 65/19. Ma nġiebet ebda prova li kien hemm xi tibdil fit-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' fil-frattemp.

Għalhekk l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

A. MERTU

Ir-rikorrenti jilmentaw li –

- Minkejja li huma rrikorrew quddiem il-Qrati biex ikollhom dikjarazzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maggi, dan id-dritt ser jibqa' viġenti bejn l-istess partijiet bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u xorta jagħmilha diffiċli għar-rikorrenti jipprevedu meta ser ikunu jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom;

- Inoltre, huma jsostnu li bl-awment tal-kera għal €8,400 fis-sena mid-data tas-sentenza tal-Bord fil-proċeduri Rik 87/2019 mhumhiex qed jirċievu l-kera ġusta skont il-*yield* tal-fond in kwistjoni li skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-proċeduri Rik Nru 65/2019 dan kellu jvarja bejn 4% u 5% fis-sena. B'hekk fil-fehma tar-rikorrenti dan kien ifisser li l-kera perċepibbli kellha tekwivali għal €21,000 u mhux €8,400 fis-sena kif stabbilit mill-Bord. Huma jsostnu għalhekk li l-capping ta' 2% skont l-Att XXVII tal-2018 huwa vjolattiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

- Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li huma ma rċevewx il-kera awmentata mill-1 ta' Jannar 2019 kif tgħid il-liġi b'dana li ż-żieda fil-kera ssir għalihom kull tmien snin u nofs u mhux kull sitt snin kif tgħid il-liġi.

Ir-rikorrent jsostnu għalhekk li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 12B tal-Kap 158 kif promulgat bl-Att XXVII tal-2018 kien jgħid hekk –

"(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

Fost sub-artikoli oħra f'dan l-istess artikolu ġew stabbiliti –

- r-regoli ta' proċedura applikabbli għall-azzjoni;
- x'jiġri meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ċioe' fejn il-Bord, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat;
- l-mod kif għandhom jiġu kalkolati ż-żidiet fil-kera u kull kemm, meta l-kerrej jirnexxielu juri li jkun jimmerita li jibqa' jgawdi l-kirja;
- dawk iċ-ċirkustanzi li fihom sid ta' fond mikri jista' jitlob ix-xoljiment tal-kirja u b'liema mod dan jista' jsir.

Imbagħad is-**subartikolu 11 tal-artikolu 12B tal-Att** XXVII tal-2018 jipprovdi li –

"Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-

ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Fl-ewwel lok il-Qorti tirreferi għall-**eċċezzjoni numru tlieta tal-Avukat tal-Istat** fejn ġie argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern skont dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** għax il-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu1962.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta`xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għatteħid ta`pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta`xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk **-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik

id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi

skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja 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. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb

lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

b. <u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu 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-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

L-ewwel talba tar-rikorrenti tgħid hekk -

"1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Natalia Maggi (K.I. 0130055M) fil- fond 61, 'Cannes', Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom minkejja li diga gie dikjarat bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tas-16 ta' Gunju 2021 fil-kawza fl-ismijiet Vincent Rizzo et vs Avukat tal-Istat et, li l-intimata Maggi ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taht id-dispozzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta."

A skans ta' kull ekwivoku jiġi sottolineat in primis li fis-sentenza tas-16 ta' Ġunju 2021 fil-kawża Rik 65/19 din il-Qorti diversament preseduta ma għamlet ebda dikjarazzjoni li l-intimata Natalia Maggi ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taħt id-dispozzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif diġa' ngħad fis-suespost, l-uniku rimedju mogħti kien wieħed pekunarju u non-pekunarju li kellu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Ferm il-premess, il-Qorti sejra tipproċedi bil-kunsiderazzjonijiet dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Minn katina ta' ġurisprudenza huwa ormai stabbilit li l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 naqqas drastikament l-isproporzjon li kien jeżisti bejn id-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u l-interess ġenerali. Il-Qrati qegħdin jirrikonoxxu li l-Att XXVII tal-2018 introduċa diversi dispożizzjonijiet li jagħmluha anqas diffiċli għas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom mingħand l-inkwilini biex b'hekk intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Fil-fatt ingħad hekk in materja mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

"12. L-enfitewsi ntemmet fil-5 ta' Lulju 2019, ftit inqas minn sena wara li daħħal l-art 12B fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018. ***Għalkemm l-art. 12B sussegwentement ġie sostitwit bl-art. 21 tal-Att XXIV tal-2021, ġà kif kien fis-seħħ fl-2018 – qabel ma ntemmet l-enfitewsi u nħolqot kirja bis-saħħa tal-liġi – kien jagħti rimedju lis-sid biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni, u għalhekk ġà kien jindirizza l-ilmenti tal-attur illi huwa "impossibli li r-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond" u illi l-kondizzjonijet tal-kiri ma jżommux "bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà[16]".***

13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta' ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *(rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -*

»14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021.

[16] Tipa grassa u sottolinear tal-Qorti

F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu."

Kompla jingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023 -**

"68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. 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"*

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018."

Ir-rikorrenti jibbażaw l-argumenti tagħhom primarjament fuq il-kunsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("QEDB") fil-każ **Cauchi v Malta deċiż fil-25 ta' Marzu 2021.**

Il-QEDB qalet hekk dwar l-artikolu 12B kif introdott fl-2018 -

"82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court….."

Tajjeb li hawnhekk jiġi preċiżat li fil-każ odjern, ir-rikorrenti ntavolaw il-proċeduri kostituzzjonali Rik Nru 65/19 aktar minn sena wara li l-Att XXVII tal-2018 kien daħal fis-seħħ.

Il-QEDB kompliet hekk -

*" The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), **this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection**[17] because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal."*

[17] Tipa grassa b'enfasi tal-esponent

Dwar din l-osservazzjoni partikolarment dik b'tipa grassa l-Qorti tqis li hawnhekk il-kritika tal-QEDB hija diretta għal dawk l-inkwilini li ma jistħoqqilhomx il-protezzjoni soċjali tal-liġi. Kif qalet tajjeb ukoll din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Alessandra sive Sandra Radmilli vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** -

Minn dan il-passaġġ, din il-Qorti tikkonkludi li a' contariu sensu, il-Qorti ewropeja tirrikonoxxi li dawk li huma soċjalment fil-bżonn għandhom ikunu protetti. Għalhekk anke din il-Qorti, li pjuttost hija liberali, tagħmel distinzjoni bejn il-have u l-have not. Prinċipju ta' ġustizzja soċjali ġust.

Applikat dan ir-raġunament għall-każ odjern, ma jirriżultax mill-atti li l-intimata Natalia Maggi hija waħda minn dawk li ma jistħoqqilhomx il-protezzjoni tal-liġi.

Ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti żżid ukoll li sa minn qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni fis-17 t'Awwissu 2022, kien diġa' daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 li fost oħrajn, permezz tal-artikolu 12Ċ tal-Kap 158 kompla wessa l-possibilita' taċ-ċirkostanzi fejn fond jista' jintalab lura mis-sid -

"12Ċ. Il-Bord għandu jagħti permess lil sid il-kera jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta'abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu(jekk ikun jaħdem):

Iżda l-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet tal-kerrej li għalkemm ikunu fil-pussess jew detenzjoni ta' terzi, il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tagħhom fil-qrib:

Iżda wkoll il-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajietli l-użu tagħhom ikun konċess lil terzi taħt kwalunkwe titolu ieħor inkluż kirja bl-iskop qarrieqi li jevadu l-effetti ta' dan l-artikolu:

Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ li l-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar:

Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' sid il-kera li jottjeni t-terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 12B."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet kollha l-Qorti ssib li l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex ġustifikata u għalhekk ser tiġi miċħuda.

It-tieni talba tar-rikorrenti hija sabiex il-Qorti -

"Tiddikjara wkoll illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza Rikors Nru 87/2019 SG, deciza fis-17 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet Vincent Rizzo et vs Edward Maggi et, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante illi l-awment fil-kera ta' 2% fis-sena tal-valur tal-proprjeta 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, ghal €8,400 fis-sena huwa fih nnifsu leziv stante illi l-yield fuq il-proprjetà in kwistjoni kif stabbilit bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Gunju 2021, skond rapport tal-Perit Godwin Abela, Dokument H, kellu jkun bejn 4,00% u 5,00%, u ghalhekk m'ghandux jkun inqas minn €21,000 fis-sena, u ghal din ir-raguni ukoll, ghandu jinstab ksur tad-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti u cioe vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), talli ma nzammx proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta."

Id-diċitura tal-artikolu 12 (2) (B) tal-Att XXVII tal-2018, ċitata fis-suepost, ma torbotx idejn il-Bord b'dana li allura l-Bord jista' ma jagħtix l-awment massimu.

Huwa paċifiku li fil-każ odjern, fil-proċeduri Rik 87/2019 il-Bord akkorda a favur ir-rikorrenti awment fil-ħlas tal-kera dovuta mill-intimata Natalia Maggi bir-rata massima konċessa mill-liġi u ċioe' bit-2%.

Filwaqt li l-ilment tar-rikorrenti huwa li dan il-capping ta' 2% huwa fih innifsu leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-QEDB fil-każ suċċitat **Cauchi v Malta** qalet hekk –

"83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the

above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time."

Minn dan jirriżulta li skont il-QEDB, fin-nuqqas tal-għoti tar-rimedju tal-iżgumbrament, il-vjolazzjoni tispiċċa meta sid rikorrent jitħallas kera xierqa għall-perjodu ta' wara s-sentenza domestika. U kien dan il-kriterju li dik il-Qorti sabet li ma kienx ġie sodisfatt bl-artikolu 12B tal-Kap 158.

Kwindi, u kuntrarjament għal dak pretiż mir-rikorrenti fil-kawża odjerna, kif anke qalet tajjeb il-Qorti fil-każ suċċitat ta' **Alessandra sive Sandra Radmilli vs Avukat tal-Istat et -**

"Il-Qorti Ewropea ikkonkludiet li l-artikolu 12B ma jissodisfax dan ir-rekwiżit. Dan mhux minħabba l-'capping' innifisha tal-kera għal 2% tal-valur li sid għandu jirċievi għal ħwejġu, jew minħabba li l-istess jipprekludi lis-Sid milli jintavola kawża għal żgumbrament tal-proprjetá in kwistjoni, jew għax tippermetti li tali żieda fil-kera ssir applikabbli biss mill-ewwel skadenza sussegwenti għad-deċiżjoni tal-Bord flok mill-1 ta' Jannar 2018, hekk kif qed tippremetti r-Rikorrenti (ara premessi numri 12, 15 u 19) .

Il-Qorti Ewropea wasslet għal din il-konklużjoni unikament minħabba d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-massimu imsemmi.

Il-Qorti Ewropea ikkonkludiet li din id-diskrezzjoni tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. It-tħassib tal-Qorti Ewropea hu li din id-diskrezzjoni tippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli. Dan wassal sabiex il-

Qorti Ewropea tqis l-artikolu 12B bħala wieħed li ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mill-liġijiet applikabbli tal-kera."

Fid-dawl tas-suespost la l-ilment tar-rikorrenti dwar il-capping ta' 2% mhux ġustifikat u lanqas l-ilment li huma rċevew il-kumpens mid-data tas-sentenza tal-Bord u ċioe' mill-14 ta' Lulju 2021 minflok kif pretiż minnhom mill-1 ta' Jannar 2019.

Għal kull buon fini l-Qorti tirreferi wkoll għal dak li ngħad fil-każ **John Spiteri noe vs L-Avukat tal-Istat deċiż fis-27 ta' Frar 2024 -**

*"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:*

(......)

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq 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.

51. In oltre 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:*

(.......)

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 tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

It-tieni talba tar-rikorrenti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Per konsegwenza, ser tiġi miċħuda wkoll it-tielet talba tal-istess rikorrenti.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu milqugħa safejn kompatibbli ma' dak deċiż l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn erbgħa sa disgħa kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimata Maggi enumerati tnejn, tlieta u ħamsa.

ċ. ***Allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni***

Fir-raba' talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti -

"Tiddikjara li l-Artikolu 12B ta' l-Att XXVII tas-sena 2018 li emenda I-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jikser d-dritt r-rikorrenti għas-smiegħ xieraq skont l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 Kostituzzjoni ta' Malta;"

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk -

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jgħid hekk -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u ta' l-obbligi tiegħu ... kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

Ir-rikorrenti jilmentaw li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur reġa' ta protezzjoni lill-inkwilina stante li l-artikolu 12B(11) jipprekludi lir-rikorrenti milli jintavolaw kawża għall-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni[18].

Il-Qorti ma taqbilx.

L-Artikolu 12B (11) ma jċaħħadx lir-rikorrenti minn aċċess għall-Qorti. Dak li jistipula huwa li qabel ma' sid jipproċedi biex jiftaħ kawża għal żgumbrament huwa meħtieġ li l-ewwel jagħmel użu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu msemmi. Kwindi dment li dan isir, l-aċċess għal kawża ta' żgumbrament seta' jseħħ.

Inoltre, r-rikorrenti jilmentaw ukoll li l-kera baxxa mposta mill-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 qed tkompli tipperpetwa l-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-istess artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni[19].

Il-Qorti ma ssib ebda ness bejn dan l-ilment u d-drittijiet protetti fl-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni msemmija. Irrispettivament mir-rimedju mogħti, kemm jekk huwa gradevoli għar-rikorrenti u anke jekk mhuwhiex, dan ma jimpinġix awtomatikament fuq is-smiegħ xieraq mogħti lilhom waqt il-proċeduri. Ma ġie nfatti riskontrat ebda nuqqas ta' smiegħ xieraq waqt il-proċeduri lamentati minnhom fil-kawża odjerna.

Din it-talba hija għalhekk miċħuda.

Per konsegwenza ser jiġu miċħuda l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.

---

[18] Para xix tar-rikors promotur
[19] Para xxiv tar-rikors promotur

Għall-istess raġunijiet ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru għaxra u ħdax tal-Avukat tal-Istat u ser jintlaqgħu il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad l-ewwel talba tal-Avukat tal-Istat u tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;

2. Tiċħad l-ewwel u r-raba' talba tal-intimata Natalia Maggi u tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;

3. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.