# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 29 ta' April 2024**

**Numru 11**

**Rikors numru 256/2022/1 GM**

**1) Monica Magro**

**2) Carmen Houlton**

**v.**

**1) John Mary Schembri**

**2) L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti:**

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat u appell inċidentali tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar is-16 ta' Jannar 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u permezz ta' liema sabet li bit-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 12(2), ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-

rikorrenti hekk kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas kumpens pekunjarju ta' tnejn u sebgħin elf ewro (€72,000) u kumpens non-pekunjarju ta' elf Ewro (€1,000).

2. L-Avukat tal-Istat ressaq appell fir-rigward tad-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti u ċjoè li l-Kapitolu 158 kiser id-drittijiet tar-rikorrenti u li l-kumpens pekunjarju għandu jkun imnaqqas. Ir-rikorrenti ressqu appell inċidentali sabiex jiġi awmentat kemm il-kumpens pekunjarju u kemm il-kumpens non-pekunjarju.

**Daħla**

3. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 9A, ġja 9, Christine, fi Triq it-Tiġrija, l-Marsa. Dan il-fond ġie konċess lil John Mary Schembri permezz ta' titolu ta' sub-enfitewsi temporanju għal 21 sena u liema kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[1]. Il-kuntratt sar fit-3 ta' Marzu 1980 u l-fond ingħata versu s-subċens ta' mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena. Dan is-subċens ġie kkonvertit f'kirja u l-kera ġiet awmentata matul iż-żmien[2].

[1] *Fol. 59 et seq.*
[2] *Fol. 62 et. seq,*

4. Ir-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand missierhom Anthony Bezzina li istitwixxa lir-rikorrenti bħala l-eredi universali tiegħu permezz ta' testment *unica charta* ma' martu, omm ir-rikorrenti Maria Concetta Bezzina, datat il-15 ta' Marzu 1976[3] u li ġie mmodifikat fis-27 ta' Ottubru 1976[4], it-tnejn fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Missier ir-rikorrenti akkwista dan il-fond wara att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat il-5 ta' Mejju 1979[5]. Missier ir-rikorrenti miet nhar it-12 ta' Novembru 1980[6], filwaqt li omm ir-rikorrenti mietet nhar it-12 ta' Lulju 2010[7]. Il-ġenituri tar-rikorrenti ħallew lil xulxin użufruttwarji tal-ġid kollu tagħhom[8].

5. Ir-rikorrenti jisħqu li permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma kienu sfurzati jibqgħu jirrikonoxxu lill-inkwilin *nonostante* li ċ-ċens kien skada. Jisħqu li bl-Att XXVII tal-2018 is-sitwazzjoni tagħhom ma marritx għall-aħjar u dan peress li għalkemm il-liġi provdiet għall-awment fil-kera ma għamlet xejn sabiex il-fond jiġi rritornat lura. Konsegwentement talbu illi l-Ewwel Qorti:

> *"1. Tiddikjara illi l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 12(2) jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom tal-fond 9A ġja numru 9, 'Christine' Triq it-Tiġrija, Marsa inkluż il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitħa u l-arja u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap 319, tal-Liġijiet ta' Malta.*

[3] *Fol. 52 et seq.*
[4] *Fol. 57 et. seq.*
[5] *Fol. 7 et. seq.*
[6] *Fol. 47*
[7] *Fol. 116*
[8] *Fol. 53*

*2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq bħala danni pekunjarji u danni morali għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u għadhom qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan prevja jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi.*

*3. Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat skont it-tieni talba bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri oħra intavolati mir-rikorrenti inklużi dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimat fosthom għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera."*

6. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

*1. ''Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-1. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.*

*2. L-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

*3. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

*4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu. tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiegħsa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

*5. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjem hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjema;*

*6. Dejjem mingħajr preġudizzu għas-suespost ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjem huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

*7. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court.H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory rigħt to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

*8. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

*9. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew subenfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

*10. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

*11. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subiect to a wide margin of appreciation by the State and*

*its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjem jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-traqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

*12. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

*13. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

*14. Minkejja li f' każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' viii li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." (Amato Gauci v Malta, paragrafu 55). Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B;*

*15. L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw 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 ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kudizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

*16. Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-*

*inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

*17. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.*

*18. Mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 128 fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018."*

7. Ressaq risposta l-konvenut John Mary Schembri.

8. Ir-rikorrenti fetħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Monica Magro et vs John Mary Schembri et** (671/2021 NB), li ġiet deċiża nhar it-30 ta' Settembru 2022[9] u permezz ta' liema l-kera ġiet awmentata għal disat elef ewro (EUR9,000) fis-sena.

9. Ġie maħtur il-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni minn Marzu 2001, sat-12 ta' Lulju 2022, kull ħames snin b'rata kummerċjali[10]. Il-Perit Tekniku, permezz ta' rapport preżentat nhar it-18 ta' Awwissu 2022 u maħluf nhar is-26 ta' Settembru 2022[11], irrelata illi l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera tlieta u disgħin elf,

[9] *Fol. 105 et seq.*
[10] *Fol.84*
[11] *Fol.94 et seq.*

mija u tmienja u tletin ewro (EUR93,138) u dan bir-rata ta' 2% *rental value*.

10. Saret eskussjoni tal-perit tekniku mir-rikorrent u permezz ta' liema l-Perit Mario Cassar wiegħed li kien ser jippreżenta nota riveduta tar-rati[12]. Il-Perit Cassar aġġusta l-kera billi kkalkola din l-istess kera bir-rata ta' 3.5% *rental value* biex b'hekk ġie kkalkolat li l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera mija tnejn u sittin elf u disa' mija u tnejn u disgħin ewro (EUR162,992)[13] f'kera bejn l-2001 u l-2022.

11. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-16 ta' Jannar 2023 ġie deċiż li:

> *"1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.*
>
> *(2) Tiddikjara illi l-provedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 12(2) kisru u vvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom tal-fond 9A ġja numru 9, 'Christine' Triq it-Tiġrija, Marsa inkluż il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitħa u l-arja u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali permezz tal-Kap 319 u dan għall-perjodu bejn is-sena 2001 sa-sena 2021.*
>
> *(3) Tilqa' it-tieni u t-tielet talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mis-sena 2001 sas-sena 2021 u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €72,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu ndaqs bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat."*

[12] *Fol. 122 et seq.*
[13] *Fol. 131*

12. L-Avukat tal-Istat ħassu aggravat u ressaq appell nhar it-3 ta' Frar 2023. Ir-rikorrenti ressqu wkoll appell inċidentali flimkien mar-risposta tagħhom ta' nhar it-22 ta' Frar 2023.

13. L-Avukat tal-Istat ressaq żewġ aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat b'mod tant ġeneriku illi *"il-provedimenti tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-Artikolu 12(2) kisru u vjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti".* (ii) aggravju fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens.

14. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti ressqu tliet aggravji (i) li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tnaqqas 35% iżda 30% fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju (ii) li r-rimedju għaż-żieda tal-kera mhijiex awtomatika malli daħlet il-liġi u tingħata biss mas-sentenza finali u għalhekk għandu jingħata kumpens sakemm tingħata żieda effettiva (iii) l-ammont li ngħata bħala kumpens non-pekunjarju kien baxx.

15. Il-konvenut ressaq risposta fejn saħaq illi hu aġixxa dejjem skont il-liġi u ma għandux jinżamm responsabbi għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u anqas ibati l-ebda spejjeż.

**Konsiderazzjonijiet Legali**

***L-Ewwel Aggravju tal-Avukat tal-Istat***

16. Din il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-ewwel aggravju tal-appellant Avukat tal-Istat. L-appellant jisħaq li l-aggravju jirrelata mad-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li timplika li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kollu kemm hu wassal għall-ksur tad-drittijiet sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea nkluż kif inhu viġenti llum. Jisħaq illi l-leżjoni waqfet ma' l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 u li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018 u li permezz ta' dawn l-emendi l-kera tista' tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u li s-sid jista' jitlob li jieħu l-fond lura jekk juri li ma hemmx bżonn il-protezzjoni mill-Istat.

17. Ikompli li din il-Qorti kkonfermat kemm-il darba li l-artikolu 12B huwa rimedju xieraq u effettiv li jiżgura bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilini u ssir referenza għall-każ fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et** deċiż nhar is-6 ta' Ottubru 2020, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża nhar l-4 ta' Mejju 2022 u **Lillian Martinelli et vs Avukat tal-Istat** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022. Jisħaq li abbażi ta' din il-ġurisprudenza kostanti, għandu joħroġ biċ-ċar illi d-dikjarazzjoni tant wiesa' tal-Ewwel Qorti tikkontradixxi l-pożizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward tal-artikolu 12B.

18. Ir-rikorrenti qua appellati jwieġbu li l-Ewwel Qorti llimitat id-dikjarazzjoni tagħha sal-2021 u konsegwentement ma kinitx ġenerika. Jisħqu li kuntrarjament għal dak argumentat mill-Avukat tal-Istat id-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti ma tistax tinftiehem bħala waħda li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa kollu kemm hu, nkluż kif inhu fil-preżent, leżiv. Jgħidu li l-Avukat tal-Istat jippretendi illi mad-dħul tal-Att XXVII tas-sena 2018 waqfet il-leżjoni u li l-preġudizzju sparixxa, meta dan mhuwiex il-każ. Jgħidu li anke li kieku huma ressqu l-kawża fil-Bord li Jirregola l-Kera mad-dħul tal-Att XXVII tal-2018, kien ser jilħaq jgħaddi ż-żmien sakemm tingħata sentenza finali.

19. In kontinwazzjoni jisħqu illi s-sitwazzjoni bl-att XXVII introdott fis-sena 2018 u s-sitwazzjoni bl-att XXIV tas-sena 2021 mhumiex l-istess. Jgħidu li l-artikolu 12B kif kien introdott fl-2018 ma kienx rimedju xieraq. Dan b'referenza kemm għall-artikolu 12B(11), 12B(4) fejn l-inkwilin kien jibqa' jiġi protett anke jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tal-kapital u li l-emendi tal-2018 ħallew li l-kirja tibqa' tintiret mill-inkwilini u s-suċċessuri tagħhom. Dan ġie ndirizzat bl-emendi tal-2021. B'żieda mal-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 l-Awtorità tad-Djar ma kinitx tissussidja lill-inkwilini li kienu verament fil-bżonn u li l-Bord li Jirregola l-Kera, rari kien jagħti żieda ta' aktar minn 1%.

20. Jisħqu li dan l-artikolu ġie anke ddikjarat leżiv permezz ta' **Cauchi vs Malta** u li l-artikolu 12B kien sostitwit kompletament. Jisħqu li fil-każ tagħhom, għalkemm intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 671/2021 NB) fl-2021 iż-żieda ġiet mogħtija lilhom b'effett mit-30 ta' Settembru 2022. Jisħqu li qabel l-emendi tas-sena 2021 l-artikolu 12B ma kienx rimedju effettiv.

21. Relevanti għal dan l-aggravju, l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*<<… Rimedju alternattiv, sproporzjon tal-kera:*

*L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħmistax is-sittax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Schembri permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni u filfatt ir-rikorrenti utilizzat dan ir-rimedju. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.*

*L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-*

*prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali , il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.*

*Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*

22. **Din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti sabet li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem, anke wara d-dħul tal-ATT XXVII tal-2018, u dan għaliex ma llimitatx id-dikjarazzjoni tagħha. Infatti hi ordnat li jiġu llikwidati danni għall-perjodu nkluż sas-sena 2021.**

23. **Konsegwentement il-kwistjoni hi jekk l-artikolu 12B hekk kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 offriex rimedju, tant li l-Kapitolu 158 waqaf ikun leżiv. Din il-Qorti rat li r-rikorrenti jisħqu illi huma llimitaw l-ilment tagħhom rigward il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sa qabel l- introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u b'hekk il-kwistjoni mhijiex jekk l-artikolu 12B, hekk kif viġenti, joffrix rimedju.**

24. **Issa għalkemm l-artikolu 12B kif introdott fl-2018 ġie sostitwit, din il-Qorti xorta għandha tiddetermina jekk l-artikolu 12B offriex**

**rimedju li konsegwentement irrenda l-Kap 158 mhux leżiv u għandux jiġi llikwidat kumpens għall-perjodu wara l-2018.**

25. **Fuq din il-kwistjoni din il-Qorti tat diversi sentenzi ta' dan it-tip, reċentement dik fl-ismijiet Tabib Dottor Jacob Vella et v. Paul Magro et deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023, fejn fiha ġabret ukoll sensiela ta' sentenzi mogħtija minn din il-Qorti fir-rigward tal-artikolu 12B. L-insenjament ta' dik is-sentenza huwa bil-ferm relevanti għall-każ odjern:**

> *15. Din il-Qorti diġà tat għadd ta' sentenzi fir-rigward tal-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, ingħad hekk:*
>
>> *"15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` 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 ghall-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. Illi mbaghad, mil-lat specifiku ta' dan il-kaz, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`(fol. 511) hija ferm vicin il-percentwali ta' 2% stabbilita fil-ligi kif emendata ghall-kalkolu ta' kif ghandha tigi riveduta l-kirja u li ghalhekk huwa car illi fil-kaz de quo ma jistghax jinghad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet tal-appellant.*
>>
>> *16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni socjali. Dan kif jidher partikolarment mill-fatt illi r-rata tal valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku Mario Axisa ghall-fond inkwistjoni hija ta' 2.5%, u cioe` rata verament qrib ghar-rata ta' 2% stabbilita mil-ligi".*

*16. Dan il-ħsieb reġa' ġie mtenni f'għadd ta' sentenzi riċenti li tat fit-12 ta' Lulju, 2023. Dawn huma:*

*16.1. B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et, fejn il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienu għadhom pendenti. Din il-Qorti ddeċidiet hekk:*

> *"23. ... illum il-ġurnata l-Artikolu 12B(4) ġie emendat b'mod illi l-protezzjoni li jgawdu inkwilini li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi tal-kapital ġiet ridotta għal sentejn, u f'dawk is-sentejn il-Bord jista' jiffissa kera mingħajr ebda limitu, inkluż il-limitu ta' 2% li jistabbilixxi l-Artikolu 12B. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li hija għadha qed tirċievi l-istess kera waqt li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadhom pendenti, il-Qorti tirrileva li kwalunkwe ilment dwar allegat dewmien fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola mhumiex is-suġġett ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma jistax jiġi akkordat kumpens li jieħu inkonsiderazzjoni dan l-allegat dewmien. L-attriċi stess tirrikonoxxi li l-leġiżlatur poġġa fis-seħħ sistema fejn il-Bord li Jirregola jista' jiffissa kera awmentata li għandha titħallas pendenti l-proċeduri, li għall-finijiet tal-iskop limitat ta' dawn il-proċeduri turi li l-emendi introdotti mil-leġiżlatur mit-2018 'il quddiem joffru rimedju komprensiv u adegwat għall-ilmenti tal-attriċi".*

*16.2. Caterina Schembri et v. Avukat tal-Istat, każ fejn proċeduri quddiem il-Bord ma kinux infetħu billi ntlaħaq ftehim lokatizju bejn is-sid u l-inkwilin. Din il-Qorti ddeċidiet hekk:*

> *"18. Bla ħsara għal dan il-Qorti tirreferi għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn saret referenza għal dak li qalet il-QEDB f'paragrafi 82 sa 87 fis-sentenza Cauchi v. Malta. L-Ewwel Qorti qalet li taqbel mar raġunament tal-QEDB, u ".... l-argument tal-intimat li permezz tal-emendi tas-sena 2018 is-sitwazzjoni ta' sproporzjon ġiet indirizzata ser tiġi miċħuda".*
>
> *19. Iċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami huma differenti minn dawk tal-każ Cauchi v. Malta, fejn:- "i. Fir-rigward tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Cauchi ma kinitx kuntenta li tingħata biss kumpens iżda riedet l-iżgumbrament tal-inkwilin; u ii. ir-rimedju mogħti bl-emendi tal-2018 ġie fis-seħħ wara li Cauchi kienu diġà ntavolaw proċeduri kostituzzjonali quddiem il-Qrati nostrana".*
>
> *20. F'dak il-każ il-Qorti Ewropea kkonkludiet għalhekk illi 'the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case'.*
>
> *21. Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti fetħu l-kawża f'Awwissu tal-2021. Inoltre, iddikjaraw mhumiex jitolbu li l-inkwilin jiġi żgumbrat. Fil-fatt f'Lulju 2021 sar ftehim mal-inkwilin sabiex il-kera tiżdied għal €1,400 fis-sena (€700 kull sitt xhur), somma ferm inqas mis-€6,900 stima tal-valur lokatizju li tat il-perit tekniku nkarigata mill-Ewwel Qorti. L-Artikolu 14 tal-Kap. 518, li jipprojbixxi pattijiet inqas vantaġġużi għal dawk li hemm fil-liġi, ma kienx ta' impediment għas-sidien li kif daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158,*

*jiftħu kawża għall-awment tal-kera. Saħansitra dik id-dispożizzjoni tagħti dritt lil sid il-kera biex pendente lite jitlob żieda ta' ħlas fil-kera.*

*22. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, ir-rikorrenti għandhom jedd għall-kumpens sal-aħħar ta' Lulju 2018 ġialadarba Art. 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018".*

*16.3. Martin Bonnici et v. Avukat tal-Istat et, fejn ġie mtenni illi: "*

*9. L-Art. 12B tal-Kap. 158 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018, u ta l-jedd lil sidien il-kera li jitolbu l-awment tal-kera li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulu jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda.*

*10. Mill-1 ta' Awwissu, 2018, ma kien hemm xejn li jżomm lill-atturi milli jirrikorru għall-proċedura stabbilita fl-Art. 12B tal-Kap. 158. Din il-Qorti ripetutament qalet li minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera. L-argument li l-roċeduri kienu ser idumu xi sentejn jekk mhux iżjed, hu bla bażi ġialadarba mhux magħruf kemm kienu ser idumu. Apparti l-fatt li l-liġi tagħti l-jedd lil sid il-kera li jitlob awment pendente lite, ma jingħadx li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu jkollu rapport tal-periti tal-Bord sabiex jingħata dak l-awment. Inoltre, l-Art. 12B ma jipprovdix li l-awment għandu jingħata biss mid-data tassentenza li jagħti l-Bord Li Jirregola l-Kera".*

*16.4. Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et:*

*"12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju 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. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.*
***13. Lanqas m'hu tajjeb l-argument l-ieħor tal-atturi illi fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta l-Qorti Ewropea elenkat "ir-raġunijiet kollha li minħabba fihom il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ma waqfux permezz tal-introduzzjoni tal-Att [XXVII tal-2018]". Fis-sentenza ta' Cauchi l-Qorti Ewropea bl-ebda mod ma ppronunzjat ruħha dwar jekk ir-rimedji maħluqa bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 humiex effettivi jew le; anzi għamlitha ċara li ma kinitx qiegħda tippronunzja ruħha dwar ir-rimedji introdotti fis-sena 2018 permezz tal-art. 12B tal-Kap. 158:***

> *»63. ... the Court considers that – without having to address the effectiveness or otherwise of the procedure introduced by Act n° XXVII of 2018 for the purposes of this complaint – even assuming that the new article 12B of the Ordinance provided for any relevant and effective safeguards, these had no bearing on the situation suffered by the applicant until the introduction of these amendments in 2018, and have no impact to date.«*

*16.5. T.S.L. – Tourism Services Limited (C4608) v. Avukat tal-Istat.*

*17. Minn verifiki li għamlet din il-Qorti rriżulta li fit-30 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrent Dr. Vella ppreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn inter alia talbu sabiex:*

> *"2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, 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-apartament numru 3, fil-binja numru 11 bl-isem Ideal Apartaments fi Triq l-isqof FS Caruana fl-Imsida, u jistabilixxi l-kera li ghandha tkun pagabbli mill-inkwilini intimati lill-esponenti;*
>
> *3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom jigu imposti kondizzjonijiet godda li jirregolaw il-kirja vigenti ..."*
>
> *...*
>
> ***20. Il-Qorti mhux se toqgħod tispekula x'seta' ddeċieda l-Bord kieku r-rikorrent Tabib Jacob Vella pproċeda quddiemu malli daħal fis-seħħ Artikolu 12B, ossia fl-1 ta' Awwissu 2018 minflok ma stenna sat-30 ta' Diċembru 2020 biex jagħmel hekk. Bħala fatt illum hemm sentenza tal-Bord li sabet illi l-intimati inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u awmentat il-kera annwali pagabbli minnhom għal €3,500 b'effett mid-data tas-sentenza (31 ta' Jannar 2022). Awment dan ta' 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord (€175,000), fosthom il-Perit Mario Cassar li għamel stima fl-istess ammont fil-kawża in eżami .***
>
> *21. Skont il-perit tekniku, il-kera fis-suq ħieles hi 3.5% tal-valur tal-fond fis-suq. L-awment iffissat mill-Bord (€3,500 fis-sena) huwa għalhekk aktar min-nofs tal-kera li skont il-perit tekniku l-fond jista' jġib fis-suq ħieles (€6,125 fis-sena).*
>
> *22. F'sentenza reċenti mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et13 ingħad is-segwenti:*
>
> *"11. Il-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 – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilità li sid-il kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien 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.*
>
> *12. Kienet il-Qorti Ewropea stess, fil-każ ta' Cauchi v. Malta, li ddikjarat li kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles m'huwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali. F'din is-sentenza l-qorti qalet hekk:*
>
> *»103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures*

*designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ... In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants ... With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim...*

*»104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.« ...*

*15. Barra minn hekk, huwa relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2022 fil-każ ta' Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et:*

*»27. … … … meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra ... ... ...«*

*16. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et:*

*»23. 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.*

*»24. 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.«*

*17. Ta' min ifakkar ukoll l-osservazzjoni ta' din il-qorti fl-istess każ ta' Gerald Camilleri illi:*

*»26. … … …jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.«*

> *23. L-istess osservazzjonijiet saru wkoll fis-sentenza fl-ismijiet Albert u Mariella konjuġi Cassar v. Il-Prim Ministru et deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 2022:*
>
> > *"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".*
>
> *24. L-istess raġunament japplika għall-każ in eżami*

26. Din il-Qorti ma tqisx li għandha tvarja dan l-insenjament mogħti minnha reċentement. Konsegwentement sejra tilqa' l-aggravju tal-Avukat tal-Istat u tqis li d-dikjarazzjoni fil-konfront tal-Kapitolu 158 kellha ssir limitatament għall-artikolu 12(2) sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 biss u b'hekk sejra tilqa' dan l-aggravju.

***It-Tieni Aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-Ewwel u t-Tieni Aggravju tar-Rikorrenti***

27. Kemm l-Avukat tal-Istat u kemm ir-rikorrenti jilmentaw fir-rigward tal-kumpens pekunjarju mogħti mill-Ewwel Qorti għall-raġunijiet opposti.

28. Bit-Tieni Aggravju l-appellant Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens pekunjarju kellu jiġi limitat sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, irrispettivament minn jekk ir-rikorrenti rrikorrewx għall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawmentaw l-kera. Talbu li b'hekk din il-Qorti għandha tvarja

l-kumpens pekunjarju li għandu jirrifletti biss dak il-perjodu sa Lulju 2018. Ir-rikorrenti qua appellati jwieġbu illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta llikwidat il-kumpens *oltre* s-sena 2018 u dan peress li l-inkwilin baqa' jabita fil-fond *oltre* l-iskadenza tas-subenfitewsi, li minkejja l-Att X tal-2009 l-kera baqgħet miżera, li l-Att XXVII tal-2018 ma ammeljorax is-sitwazzjoni, għalkemm is-sidien ingħataw rimedju permezz tal-Att XXIV tal-2021, xorta waħda ż-żieda tingħata biss mid-data tas-sentenza. Jisħaq li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' EUR54,322.

29. Fit-Tieni Aggravju tagħhom ir-rikorrenti *qua* appellanti ressqu aggravju illi peress li ż-żieda fil-kera mhijiex waħda awtomatika, huma għandhom jingħataw kumpens għal dak il-perjodu sad-data taż-żieda effettiva għaliex ma jaqblux li l-preġudizzju li kienu qed isofru huma ġie sanat mal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u d-diskrepanza fil-kera xorta waħda baqgħet teżisti u dan sakemm il-kera ġiet miżjuda. Jisħqu li dan l-argument xorta waħda jibqa' applikabbli fil-każ li din il-Qorti ssib illi l-Att XXVII tal-2018 kien jipprovdi rimedju xieraq.

30. Fl-Ewwel Aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tnaqqas 35% għall-interess soċjali meta għamlet il-kalkolu tagħha għall-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju. Jisħqu li dan imur kontra dak indikat f'**Cauchi vs Malta** u kontra sentenzi tal-qrati tagħna li jipprovdu li mill-istima tal-valur lokatizzju għandhom jitnaqqsu 30% għall-

iskop leġittimu tal-liġi, 20% għaliex ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser jinkera għaż-żmien kollu u titnaqqas il-kera miġbura mis-sidien. Ir-rikorrenti jgħidu li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' EUR74,055.26.

31. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet, relevanti għall-dawn l-aggravji:

> *Likwidazzjoni tal-kumpens:*
>
> *Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €385,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2001 sa 2021 tela' minn €2,501 għal €7,299.*
>
> *Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, Cauchi vs Malta tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.*
>
> *Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:*
>
> *"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*
>
> *Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal*
> *€72,000 li għandu jinqasam indaqs bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem skont il-prinċipji suesposti kif ġej:*
>
> *...*
>
> *€149,518[14] - €10,204.32[15] = €139,313.68*

[14] Dan jirreferi għall-valur lokatizju prospettat mill-perit tekniku.
[15] Dan jirreferi għall-kera miġbura.

*€139,313.68– 35% = €90,553.89*
*€90,553.89– 20% = €72,443.11 – €72,000*

32. **Din il-Qorti tqis illi** tenut kont li hija laqgħet l-Ewwel Aggravju tal-Avukat tal-Istat, tqis li l-kumpens pekunjarju għandu jiġi llikwidat għall-perjodu bejn Marzu 2001 u Lulju 2018 u għall-ebda perjodu *oltre* dak. Tqis li l-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-Ewwel Aggravju tal-Avukat tal-Istat huma wkoll applikabbli għat-Tieni Aggravju tal-Avukat tal-Istat u għat-Tieni Aggravju tar-rikorrenti. Fir-rigward tat-Tieni Aggravju tal-appellanti jitqies illi l-appellanti kellhom kull ċans li jressqu azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-mument l-Att XXVII daħal fis-seħħ, u f'kull kaz il-liġi fl-artikolu 12B ma jgħidx li ż-żieda għandha tingħata mid-data tas-sentenza tal-Bord. F'din il-kawza qed tiġi impunjata l-liġi mhux ir-ragunament tal-Bord relatat minn meta għandu japplika l-awment fil-kera.

33. Fir-rigward tal-metodoloġija applikabbli, din il-Qorti tqis illi l-insenjament f'**Cauchi vs Malti** huwa pjuttost ċar, ċjoè li għandu jitnaqqas 30% għall-interess leġittimu u għall-għan soċjali tal-liġi, għandhom jitnaqqsu 20% għaliex ma teżistix garanzija li l-fond kien ser jinkera għaż-żmien relevanti kollu u wara titnaqqas il-kera mħallsa. Tqis li *ormai* huwa stabbilit li l-persentaġġ imnaqqas mill-Qrati tagħna għall-interess leġittimu huwa ta' 30% u mhux 35%, konsegwentement ser tkun qed tapplika l-persentaġġ ta' 30% kif imressaq mir-rikorrenti.

34. Issa abbażi tas-suespost, il-kumpens pekunjarju, għall-perjodu minn meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika nhar l-4 ta' Marzu 2001 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, għandu jkun:

i. €110,767.42[16] - 30% għall-interess ġenerali = €77,537.19
ii. €77,537.19 - 20% għan-nuqqas ta' garanzija ta' kirja kontinwa = €62,029.75
iii. €62,029.75 - €8,620 kera perċepita fil-perjodu relevanti = €53,409.75

35. Konsegwentement ser tkun qed tilqa' it-Tieni Aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-Ewwel Aggravju tar-rikorrenti, tiċħad it-Tieni Aggravju tar-rikorrenti u ser tillikwida kumpens pekunjarju ta' tlieta u ħamsin elf, erba' mija u disa' ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€53,409.75).

***It-Tielet Aggravju tar-Rikorrenti***

36. Jonqos issa t-tielet aggravju tar-rikorrenti *qua* appellanti li jirrelata mal-kumpens non-pekunjarju. Huma jilmentaw li dan il-kumpens kien baxx wisq u li l-Ewwel Qorti ma ġġustifikatx dan. Jisħqu li l-ammont ta' elf

[16] L-istima tal-valur lokatizzju għall-perjodu Marzu 2001 sa Lulju 2018 abbażi tat-tieni rapport tal-Perit Tekniku huwa ta' €110,767.42.

ewro (EUR1,000) bħala kumpens pekunjarju huwa baxx wisq għall-preġudizzju li soffrew matul is-snin, liema preġudizzju baqa' jippersisti sa reċentement.

37. Jisħqu li hemm diversi fatturi li jindikaw li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ogħla minn dak mogħti, fosthom l-isproporzjon tal-kera perċepita u dik li setgħet ġiet perċepita f'suq ħieles, il-fatt li l-esponenti tħallew f'għama assoluta fir-rigward ta' meta l-fond jista' jittieħed lura, ż-żmien li l-appellanti u l-predeċessuri tagħhom batew u l-inerzja tal-Istat. Jisħqu li l-qrati tagħna taw kumpens pekunjarju ta' bejn ħames mitt ewro (EUR500) u elf Ewro (EUR1,000) fis-sena. Jgħidu li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' mhux inqas minn ċirka EUR10,000.

38. Din il-Qorti tqis illi is-somma ta' elf ewro (EUR1,000) hija kemmxejn baxxa, madankollu tenut kont li sal-2010 kienet omm ir-rikorrenti li kienet tgawdi mill-użufrutt tal-fond, u li din il-Qorti sabet li mill-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 'l quddiem ma teżistix leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti frott l-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sejra minflok tillikwida elfejn ewro (EUR2,000) f'kumpens non-pekujnarju.

39. Konsegwentement ser tilqa' dan l-aggravju b'mod limitat kif hawn deskritt.

**Decide**

40. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li sejra tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi:

i. Tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u ssib li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 biss kiser u vvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-fond 9A ġja numru 9, 'Christine' Triq it-Tiġrija, Marsa nkluż il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitħa u l-arja u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali permezz tal-Kap 319 u dan għall-perjodu bejn Marzu 2001 sa Lulju 2018;

ii. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti b'mod limitat b'dan li ssib li l-Ewwel Qorti kellha tnaqqas biss 30% mill-istima tal-valur lokatizju u billi ssib li l-kumpens non-pekunjarju llikwidat kellu jkun ogħla;

iii. Konsegwentement tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan li tillikwida kumpens pekunjarju ta' tlieta u ħamsin elf, erba' mija u disa' ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€53,409.75) u tillikwida kumpens non-pekunjarju ta' elfejn ewro (EUR2,000). Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma totali ta' ħamsa u

ħamsin elf, erba' mija u disa' ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€55, 409.75). Bl-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

iv. L-ispejjeż ta' dan l-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-Avukat tal-Istat u r-rikorrenti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss