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 20

Rikors numru 348/2021/1 TA

Selby Limited (C 9143), u

Yvonne armla minn Mario Pulliċino

v.

Avukat tal-Istat

Verġinia Carmela *sive* Vivienne Cassar

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti wara sentenza mogħtija nhar l-20 ta' Ottubru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha u permezz ta' liema laqgħet l-ewwel eċċezzjoni u l-ewwel parti tat-t-tielet risposta tal-Avukat tal-Istat, u sabet li ma hemmx prova sodisfaċenti tat-titolu tal-fond u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti.

Daħla

2. Is-soċjeta' rikorrenti tgawdi ċens perpetwu tal-fond 31, St John's Flat, FL2, Ball Street, Paceville, li akkwistat permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Diċembru 1987[1] fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pulliċino mingħand John u Maria Aida Bartolo, il-ġenituri tar-rikorrenti Yvonne armla minn Mario Pulliċino.

3. Ir-rikorrenti Yvonne armla minn Mario Pulliċino hija l-eredi universali tal-ġenituri tagħha; missierha miet fid-19 ta' Awwissu 1989[2] filwaqt li ommha mietet fit-12 ta' Marzu 1991[3], huma rregolaw il-wirt tagħhom permezz ta' testment ta' nhar it-30 ta' Lulju 1974 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit[4].

4. Il-ġenituri tar-rikorrenti Yvonne Pulliċino taw il-fond b'emfitewsi temporanju ta' 23 sena, mis-26 ta' Jannar 1972 sal-25 ta' Jannar 1995 lilll-inkwilina, qua intimata, Verġinia Carmela *sive* Vivienne Cassar, li baqgħet tgħix fil-fond bis-saħħa[5] tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-sub-ċens dovut kien ta' ħamsa u sittin lira fis-sena pagabbli kull tliet xhur. Il-konċessjoni ġiet mogħtija permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza

[1] *Fol.130*
[2] *Fol. 15*
[3] *Fol. 16*
[4] *Fol. 13 et. seq.*
[5] *Fol. 25*

nhar is-26 ta' Jannar 1972[6]. Permezz ta' affidavit l-intimata Cassar xehdet illi llum il-ġurnata tħallas kera ta' EUR714.70 fis-sena[7].

5. Id-direttur tas-soċjetà rikorrenti xehed li huwa iben ir-rikorrenti Yvonne Pulliċino u li Yvonne Pulliċino tgawdi l-użufrutt tal-ishma ta' Selby Limited u b'hekk tirċievi d-dividendi hi[8].

6. Ir-rikorrenti talbu illi l-Ewwel Qorti:

> *"(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, 12A u 12B, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Verginia Carmela sive Vivienne Cassar (K.I. 0572744M), b'tali mod li ġie rez kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 31, Fl2, Ball Street, Paceville, proprjetà tas-soċjetà rikorrenti Selby Limited (C 9143) u precedentement proprjetà ta Yvonne armla minn Mario Pulliċino (K.I. 800136M), u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja.*
>
> *(II) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 31, Fl2, Ball Street, Paceville bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*
>
> *(III) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sakemm ġie introdott l-Att XXVII tal-2018.*
>
> *(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*

---

[6] *Fol. 20*
[7] *Fol. 50*
[8] *Fol 7 et. seq.*

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament."

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

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-1) "Illi preliminarjament u fid-dawl tal-ewwel talba, sabiex din l-azzjoni tkun tista' tissokta, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw liema fond is-soċjeta' rikorrenti akkwistat u ċioe' liema fond huwa mertu ta' din il-kawża. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa u fl-ewwel talba r-rikorrenti qiegħdin jirriferu għall-fond bin-numru 31, Fl2, Ball Street, Paceville, filwaqt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-1988 il-fond huwa 'Saint John House', 29, Ball Street, Paceville;

2) Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrent ma jistax jattakka d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12A u 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta simultanjament. L-artikolu 12A japplika biss f'dawk il-każijiet fejn id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 ma jkunux japplikaw, u b'hekk huwa legalment impossibbli li l-inkwilina Cassar qed tgħix fil-fond in mertu abbażi tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u tal-artikolu 12A fl-istess ħin. Ir-rikorrent ma jistax igawdi locus standi li jattakka dispożizzjoni tal-liġi li t-tħaddim tagħha qatt ma rregola l-inkwilinat in mertu;

3) Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
i) tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni u
ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) Illi fit-tielet lok ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika li ġiet fit-tmiema fil-25 ta' Jannar tas-sena 1995. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda. Di piu', is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond fl-1988, meta l-Att XXIII tal-1979 kien diġa' daħal fis-seħħ u l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda' is-soċjeta' rikorrenti għażlet xorta waħda li takkwista l-fond in kwistjoni u għaldaqstant, is-soċjeta' stess għażlet minn jeddha li takkwista fond li kien ħa jkun suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu volenti non fit injuria;

5) Bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux propjetarju tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

6) Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru. Illi dan jingħad ukoll għaliex is-soċjeta' rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

7) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

8) Illi bla ħsara għal dak premess u b'referenza g-ewwel talba, l-esponent jeċipixxi l-tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2), 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

9) Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

10)Illi l-applikazzjoni tal-artikoli 12(2), 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;
Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikoli 12(2), 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni

milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali; Illi b'hekk m'għandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

11)Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et. (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

12)Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

13)Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Mal-miġja tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat;

14)Ill in oltre, fir-rigward tal-ħames talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost,jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentat tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat;

15)Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. L-intimata ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

1) "Illi preliminarjament l-intimat teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri kostituzzjonali;

3) Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimati qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

4) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta'drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;

5) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-kas odjern;

6) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas -suespost, Art 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, jipprovdi għal-mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-Kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera;

7) Illi permezz tal-emendi fil-liġi li saru matul iż-żmien, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

8) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

9) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l- Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

10)Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

9. Ġiet maħtura l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tistma l-valur lokatizju tal-fond mill-25 ta' Jannar 1995 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin[9]. Il-Perit Tekniku, permezz ta' rapport preżentat

[9] *Fol.44*

nhar is-17 ta' Frar 2022 u maħluf nhar id- 9 ta' Marzu 2022[10], ikkonkludiet illi l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera s-segwenti kera:

Sena	**Kera Anwali**
1995 – 2000	EUR950
2001 - 2006	EUR2,000
2007 – 2012	EUR3,000
2013 - 2018	EUR4,500
2019 - 2021	EUR5,400

10. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-20 ta' Ottubru 2022 ġie deċiż is-segwenti:

Fil-waqt li qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u l-ewwel parti tat-tielet risposta tal-intimat Avukat tal-iStat, qed tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mir-rikorrenti.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

U dan abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat issolleva li "sabiex din l-azzjoni tkun tista tissokta, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw liema fond is-soċjetá rikorrenti akkwistat u ċioè liema fond huwa mertu ta' din il-kawża. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa u fl-ewwel talba r-rikorrenti qiegħdin jirriferu għall-fond bin-numru 31, Fl2, Ball Street, Paceville, filwat li fil-kuntratt tal-akkwist tal-1988 il-fond huwa 'Saint John House', 29, Ball Street, Paceville".

Din l-eċċezzjoni ġiet injorata mir-rikorrenti tant li baqgħu qatt ma ċċaraw il-pożizzjoni tagħhom f'dan ir-rigward.

Mill-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1972 (a'fol 20), joħroġ li s-Sur John Bartolo kkonċeda lill-inkwilina intimata l-appartament numru 2 Ball Street, Paceville, illum bin-numru 31 u mhux il-fond "Saint John House" numru 29, Ball Street Pacevill, San Ġiljan, akkwistat mir-Rikorrenti sittax -il sena wara bl-att tat-8 ta' Awissu 1988 (a' fol 10).

[10] *Fol.53 et seq.*

Dan jitfa' dubju qawwi fuq kemm ir-Rikorrenti għandhom tabilħaqq titolu fuq l-appartament 2, Ball Street, Paceville. L-affidavit tal-Inkwilina ma titfa' ebda dawl f'dan ir-rigward billi fiħ naqset li tirrikonoxxi u tikkonferma lir-rikorrenti bħala l-persuni li suppost qed jirċievu l-kera mingħandha wara s-sid oriġinali John Bartolo. Imma anke li kieku, it-titolu xorta għandu jkun ipprovat fi proċeduri bħal dawn, anke jekk b'anqas riġidita' ta' provi rikjesti fil-petitorju. Jekk id-dokumenti esebiti ma jservu ta' ebda konfort tat-titolu, l-aċċettazzjoni ta' kera waħedha ma hiex prova ta' titolu ta' dominju fuq il-ħaġa.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom ir-rikorrenti deherilhom li ma kellhomx għalfejn jindirizzaw l-ewwel parti tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. B'dana kollu, din il-Qorti xorta tħoss li għandha tagħti piż lil din l-eċċezzjoni, ġaladarba li fl-ewwel lok din qatt ma ġiet irtirata u fit-tieni lok, ir-rikorrenti qatt ma ħasset li kellha tiċċara dak sollevat fl-ewwel parti tat-tielet parti tar-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat.

Fi kliem il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża Eve sive Evette Aġius et vs L-Awtoritá tal-Artijiet et, 5 ta' Ottubru 2017, "minkejja li giet issollevata l-eccezzjoni specifika rigward il-htiega tal-prova ta' titlu, r-rikorrenti naqqsu milli jressqu mhux biss l-ahjar prova, imma lanqas l-icken prova biex jindirizzaw il-fatti.....Ir-rikorrenti, fin-nota taghhom, lanqas ghamlu l-icken accenn ghal din l-eccezzjoni preliminari li hija tant basilari, forsi ghaliex ghalihom ma hemmx lok ta' diskussjoni. Izda din ic-certezza taghhom m'ghandhiex valur probatorju. Dak li hu cert ghar-rikorrenti jibqa' fir-relm ta' ipotezi ghall-Qorti sakemm ma jigix sorrett bi provi konkreti.

Illi din il-Qorti hija ferm konxja bil-gravita' ta' allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tal-bniedem li seta' sar, fil-kaz odjern, allegatament a diskapitu ta' Michael Camilleri [fil-każ in eżami ta' John Bartolo] u per konsegwenza, bi pregudizzju ghall-werrieta tieghu. Illi iżda, l-Qorti m'ghandhiex quddiemha lil Michael Camilleri [fil-każ odjern John Bartolo] imma lill-persuni li qed jallegaw li huma l-eredi tieghu u qed jippretendu rimedju mill-Istat. Ghaldaqstant ma tistax tqieshom esonerati mill-obbligu li jissoddisfaw l-onere tal-prova li jinkombi fuqhom biex jistabbilixxu dawk il-fatti li fuqhom huma ppernjati t-talbiet taghhom.

Effettivament it-talba taghhom, kif ippernjata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jesigi per definizzjoni prova ta' "dritt" altrimenti ma jistax jirnexxi. Dan l-Artikolu jiddisponi hekk: ""Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi kif gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet Conrad Axisa et -vs- Avukat Generali et deciza fis-7 ta' Awwissu 2013):

"15. Il-Qorti inoltre tirrepeti li l-kawżi kostituzzjonali ma humiex eżerċizzji akkademiċi sabiex fihom jiġi eżaminat xi punt legali fl-astratt u l-Qorti tagħti l-opinjoni tagħha dwaru, iżda f'kawża kostituzzjonali, li bħall-kawża odjerna tkunx tinkwadra bħala actio popolaris, persuna interessata tilmenta minn fatti, li jridu jiġu pruvati, li permezz tagħhom allegatament ikun ġie miksur xi dritt fundamentali tagħha liema allegazzjoni tkun kontrastata mill-persuna intimata u l-Qorti tiġi mitluba tiddeċiedi l-vertenza li konsegwenzjalment ikun żviluppat".

Il-Qorti tikkondividi pjenament dan il-hsieb u fil-mankanza tal-prova tat-titlu taghhom u ta' Michael Camilleri [fil-każ in eżami ta' John Bartolo], din il-Qorti m'ghandhiex triq ohra hlief li takkolji l-eccezzjoni tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet [fil-każ odjern tal-Konvenut Avukat tal-Istat]."

Bl-istess mod din il-Qorti ser jkollha tieqaf hawn u tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari numru 1 u 3(i) sollevati mill-Avukat tal-Istat. Dan minħabba n-nuqqas tar-rikorrenti li jipprovaw a sodisfazzjon tagħha, it-titolu fuq l-appartament 2, Ball Street, Paceville kif fuq ikkunsidrat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

11. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar il-31 ta' Ottubru 2022. L-Avukat tal-Istat ressaq risposta nhar it-3 ta' Novembru 2022.

12. Ir-rikorrenti (minn issa 'l quddiem l-appellanti) iħossuhom aggravati mill-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti u saħqet li mill-provi kien jirriżulta illi l-fond mogħti lill-inkwilina kien dak 31, Flt2, Triq Ball, Paceville, u dak li ġara kien li bi żvista ġie preżentat ftehim b'ieħor bħala prova tat-titolu. Jeżisti ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jitolbu EUR42,782 f' kumpens, EUR29,782 kumpens pekunjarju u EUR13,000 kumpens non-pekunjarju.

13. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat jisħaq li l-appell huwa irritu u null għax ma jipprovdix raġuni l-għala għandha tiġi revokata u mħassra s-sentenza tal-Ewwel Qorti. Jisħqu li r-rikorrenti ħadu attitudni leġġera u ma ġabux il-provi li kellhom iġibu u injoraw l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Jisħaq li issa r-rikorrenti ma għandhomx jitħallew jerġgħu jiftħu l-istadju tal-provi. Li ma japplikaw l-ebda regoli speċjali għall-kawżi ta' dan

it-tip fejn jirrigwarda l-provi u li xorta għandha titressaq l-aħjar prova. Jisħaq li ma tressqitx dik il-prova neċessarja fir-rigward tat-titolu tal-fond in kwistjoni.

14. L-intimata Cassar irrimettiet ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti.

15. Ir-rikorrenti resqu rikors fejn talbu li jitħallew iressqu l-kuntratt ta' akkwist ta' 31 St John's FL2, Triq Ball, Paceville datat l-4 ta' Diċembru 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pulliċino, u dan peress li bi żvista kien ġie esebit kuntratt ieħor bi żball[11]. L-Avukat tal-Istat oppona għal dan. Permezz ta' digriet tal-21 ta' Frar 2023, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u awtorizzat li l-kuntratt jiddaħħal fl-atti[12]. F'dan il-kuntratt hemm indikat illi l-fond 31, Flat 2, liema blokk jismu Saint John Flats, ġewwa Triq Ball, Paceville, ġie trasferit mingħand il-ġenituri tar-rikorrenti Yvonne Pulliċino lis-soċjetà rikorrenti b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa[13].

Konsiderazzjonijiet Legali

16. Din il-Qorti tibda biex tgħid li ma tqisx li l-appell huwa proċeduralment null, tassew dak li qed jitolbu l-appellanti huwa li ssib li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom: issa f'dan l-istadju fejn din il-Qorti għandha quddiemha l-prova tat-titolu li Selby Limited għandha fuq

[11] *Fol. 129*
[12] *Fol. 135*
[13] *Fol. 130*

il-fond in kwistjoni, ċjoè 31, St John's Flats, Flat 2, Triq Ball, Paceville, din il-Qorti ma tqisx li għandha ostakolu biex tgħaddi u tiddeċiedi l-kawża odjerna, bħalma kellha l-Ewwel Qorti għalkemm l-Ewwel Qorti setgħet issenjelat din id-diskrepanża fil-prova fornita tat-titolu u fl-agħar ipotesi kien jiġi evitat appell.

17. Tassew il-leġġerezza b'liema mxew l-appellanti *tramite* d-difensur tagħhom ma għandhiex tkun imfaħħra iżda ċċensurata u dan ser jiġi kkunsidrat fl-ispejjeż inkorsi quddiem l-Ewwel Qorti (ħlief tal-perit tekniku). Madankollu issa li din il-Qorti għandha dawk l-atti neċessarji quddiemha biex tgħaddi l-ġudizzju tagħha, ma tqisx li għandha sempliċiment tixħet l-azzjoni 'l barra u la ma saret l-ebda talba mill-partijiet, ma hija anqas ser tirrimanda lura l-atti quddiem l-Ewwel Qorti.

Il-Kera, t-Titolu u l-Istatus tar-Rikorrenti

18. Din il-Qorti rat li l-fond 31, St John's Flat, Flt 2, Triq Ball, Paceville, ġie konċess lil Vivienne Cassar b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-23 sena minn dakinhar tas-26 ta' Jannar 1972. Dan iċ-ċens skada fil-25 ta' Jannar 1995[14] u Cassar baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond, anke kif deher mill-provi mressqa, ċjoè kemm l-estratt tar-reġistru elettorali[15] u anke l-affidavit tal-istess Cassar[16]. L-intimata Cassar baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta'

[14] *Fol. 20*
[15] *Fol. 25*
[16] *Fol.50*

Malta, li ppermetta li wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju Cassar tibqa' tgħix fil-fond.

19. Din il-Qorti rat li s-sid tal-fond hija s-soċjetà Selby Limited u dan peress li l-fond ġie trasferit lilha permezz ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Paul Pulliċino nhar l-4 ta' Diċembru 1987. Dan it-trasferiment huwa soġġett għall-ċens annwu u temporanju pagabbli lir-rikorrenti Yvonne Pulliċino.

20. Konsegwentement, la t-titolu jinsab pruvat, iċ-ċens temporanju mogħti lill-intimata Cassar skada fl-1995 u l-intimata Cassar baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, din il-Qorti ser tikkonsidra jekk ġewx miksura d-drittijiet fundamentali ta' Selby Limited, u dan limitatament fil-konfront tagħha biss; u dan peress li fil-mument li ċ-ċens temporanju mogħti lill-intimata Cassar kien skada fl-1995, it-tgawdija tal-fond kien diġà jappartjeni lil Selby Limited permezz tas-subenfitewsi perpetwu.

21. Konsegwentement din il-Qorti ma tqisx li setgħu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tal-appellanta Yvonne Pulliċino. *In oltre*, u għall-kompletezza, din il-Qorti rat li mill-affidavit ta' Edward Pulliċino, iben Yvonne u d-direttur ta' Selby Limited, joħroġ li Yvonne Pulliċino tgawdi l-użufrutt fuq l-ishma ta' Selby Limited, madankollu l-użufrutt tal-ishma ma jagħtix lil Yvonne Pulliċino dritt dirett fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

22. **Fir-rigward tal-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-appellata Selby Limited, hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, frott it-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, jingħad illi l-Ewwel Qorti diġà għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:**

> *Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-artikoli 12, 12A u 12B, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158, jivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond numru 31 Fl2, Ball street, Paceville, proprjetá tas-soċjetá rikorrenti Selby Limited (C 9143) u preċedentement proprjetá ta' Yvonne armla minn Mario Pulliċino (K.I. 800136M) sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*
>
> ***L-emendi fl-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010***
>
> *Ir-Rikorrenti jippremettu li bl-emendi fl-artikoli tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċeviet kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika.*
>
> *Ir-Rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilha l-intimata. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.*
>
> *L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej: "Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence*

of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent

of control over the Rik.Nru: 348/2021 TA 14 use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (Buttiġieġ and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija ***(ara per eżempju Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016) .***

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Buttiġieġ and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara Benjamin Testa et

vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal Rik.Nru: 348/2021 TA 16 dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (Rose Borġ vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

L-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

Ir-rikorrenti jippremettu li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, li jimponi massimu ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetá fis-suq liberu, hija leżiva tad-drittijiet tagħhom billi qed tkompli tagħti protezzjoni lill-inkwilini filwaqt li tħalli l-piż fuq is-sidien li mhux qed jirċievu kera xierqa. Huma jsejsu dan l-argument fuq is-sentenza ta' Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021. F'din is-Sentenza ta' Cauchi v. Malta il-Qorti Ewropea tabilħaqq ikkonkludiet li l-artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Madanakollu l-Qorti wasslet għal din il-konklużjoni mhux minħabba l-massimu ta' 2% hemm impost iżda 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 mil-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. Hija din id-diskrezzjoni li wasslet il-Qorti Ewropea għal din il-konklużjoni. Dan għaliex tippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83). Huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

23. Fir-rigward tad-drittijiet ta' Selby Limited, din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Juan Miguel sive Miguel Xuereb et vs**

l-Avukat tal-Istat et deċiża nhar id-9 ta' Ottubru 2023 fejn din il-Qorti saħqet:

27. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ssir referenza għal dak ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Bradshaw and Others v. Malta:

> *"50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)."*

28. Isegwi illi b'hekk, huma tlieta l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga sabiex tiddetermina tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, u ċjoè:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;
(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;
(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

29. Fir-rigward tal-ewwel element, il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali u dan anke kif spjegat f'Amato Gauci v. Malta:

> *"The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37)."*

30. F'dan il-każ m'hemm l-ebda dubju illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element.

> *31. Fir-rigward tat-tieni element u ċjoè li l-iskop tal-miżura jrid ikun wieħed leġittimu terġa' ssir referenza għall-Brashaw and Others v. Malta (suċċitata) fejn intqal illi:*
>
> > *"54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices)."*
>
> *32. Din il-Qorti ma għandha l-ebda dubbju wkoll li l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet daħlu fil-qafas ġuridiku fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, ossia l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element.*
>
> *33. Jibqa' allura t-tielet element rigward iż-żamma ta' bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Ormai hija l-pożizzjoni assodata tal-qrati nostrana li dan il-bilanċ ma nżammx u dan fid-dawl ta' kera baxxa pperċepita matul is-snin meta wieħed jipparaguna mal-kera fis-suq ħieles.*

24. Tassew dik il-kawża tirrigwarda l-kapitolu 69 madankollu dan l-insenjament japplika bi sħiħ għall-kawża odjerna.

25. Fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni din il-Qorti tqis illi f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija kopjuża u kostanti li fil-każ tat-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet imħarsin bl-artikolu 37 ġew leżi. Issir b'hekk referenza għall-kawża bl-ismijiet **Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et** deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:

*23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.**(ara per ezempju: Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pulliċino et v. Avukat Generali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Generali et (Kost 31/05/2019).** Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

26. Issir referenza wkoll għall-kawża fl-ismijiet **Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et** deċiża nhar il-31 ta' Mejju 2019

> *<...B'hekk ghaddiet sabiex iddikjarat li kien gustifikat l-ilment tar-rikorrent ta' ksur taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *17. Din il-Qorti ma ssibx raguni valida ghaliex ghandha tbiddel id-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward. Hawn din il-Qorti tibda billi tosserva li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika kunsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Dan gharfitu sew l-ewwel Qorti fid-decizjoni sew studjata taghha. Ghalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita`. Id-dritt tal-Istat mhuwiex wiehed assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi michud mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizzju tallum ma jistax ma jittihidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura l-gravita' ta' dik il-lezjoni anki bit-trapass taz-zmien. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ricenti fl-ismijiet Bradshaw and Others v. Malta14 meta qieset li ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-valur ipprezentat mis-sidien kien pjuttost oghli, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli.*
>
> *18. Lanqas ma jista' jinghad li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra diversi fatturi ohra rilevanti ghas-sodisfazzjon tal-principju ta' proporzjonalita` ghaliex kif diga` nghad, dik il-Qorti*

hadet in konsiderazzjoni kemm l-incertezza ta' meta r-rikorrent seta' jerga' jiehu lura l-pussess tal-fond, u wkoll in-nuqqas ta' protezzjoni moghti lilu mil-ligi. L-ewwel Qorti iccitat diversi sentenzi moghtija minn din il-Qorti - u hawn hija opportuna ir-riferenza partikolari ghas-silta citata mis-sentenza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali et15 fejn hemm mill-inqas sitt fatturi li gew identifikati minn din il-Qorti qabel sabet u ddikjarat li s-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikser id-dritt fondamentali kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni – dik il-Qorti rriteniet li "… kera baxxa mhijiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien." Ghalhekk l-insenjament ta' din il-Qorti hu car fir-rigward tal-effett tas-subartikolu 12(2) fuq id-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` u m'hemm l-ebda dubju li fil-kaz odjern l-ilment tar-rikorrent hu gustifikat tenut kont ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

27. Fejn jidħol l-allegat ksur tal-artikolu 12B, din il-Qorti tinnota li ma tressqet l-ebda azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Illi din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Tabib Dottor Jacob Vella et vs Paul Magro et** deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn intqal:

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

28. Tqis li dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna u b'hekk ma ssibx Ksur tad-drittijiet fundamentali ta' Selby Limited wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita

29. Fejn Selby Limited tilmenta li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita, din il-Qorti tqis li tali dikjarazzjoni tista' ssir biss fil-konfront tal-Kapitolu 158 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u dan peress li wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII din il-Qorti ma ssibx li ġew miksura d-drittijiet fundamentali ta' Selby Limited u dan peress li l-Kapitolu 158 issa jżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

Kumpens

30. Jonqos issa li jiġi llikwidat il-kumpens pekunjarju, u dan għal dak il-perjodu wara t-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 **u ċjoè mis-26 ta' Jannar 1995 sal-31 ta' Mejju 2018**.

31. Illi skont ir-rapport tal-Perit Tekniku għall-perjodu hawn imsemmi, il-valur lokatizju kien ta' EUR59,996.57.

Sena	**Kera Anwali**	**Kera għall-Perjodu**
26 ta' Jannar 1995 - 2000	EUR950	5,634.93
2001 - 2006	EUR2,000	12,000.00
2007 - 2012	EUR3,000	18,000.00
2013 - 31 ta' Mejju 2018	EUR4,500	24,361.64
		Total:59,996.57

32. Fir-rigward tal-kera li l-appellanta diġà ġabret jingħad li din il-Qorti qed tikkonsidra li bejn l-1995 sal-2009 il-kera pagabbli kienet ta' Lm65 fis-sena jiġifieri li jammontaw għall-ċirka EUR2,109.93 u dan anke skont il-ftehim ta' subċens bejn l-awturi tas-socjetà attriċi u l-intimata Cassar. Il-partijiet jindikaw li l-kera llum il-ġurnata, permezz taż-żewġ affidavits preżentati minn Edward Pulliċino u l-intimata Cassar, hija ta' EUR714.70 fis-sena, però ma jindikawx minn liema sena bdiet titħallas din ir-rata; fuq in-nuqqas ta' informazzjoni oħra, din il-Qorti ser tikkalkula li l-appellanta ġġenerat EUR5,298.57 bejn l-2010 u Mejju 2018. B'hekk il-kirja totali miġbura hija ta' EUR7,408.50.

33. Issa biex jiġi kkalkulat il-kumpens pekunjarju, ssir referenza għall-metodoloġija applikabbli skont l-insenjament f'**Cauchi vs Malta** fejn għandu jitnaqqas 30% għall-interess leġittimu, għandhom jitnaqqsu 20% għaliex ma teżistix garanzija li l-fond kien ser jinkera għaż-żmien relevanti kollu u wara titnaqqas il-kera mħallsa.

34. Issa abbażi tas-suespost, il-kumpens pekunjarju, għall-perjodu minn meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika nhar is-26 ta' Jannar 1995 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, għandu jkun ta':

i. €59,996.57 - 30% għall-interess ġenerali = €41,997.60
ii. €41,997.60 - 20% għan-nuqqas ta' garanzija ta' kirja kontinwa = €33,598.08

iii. €33,598.08 - €7,408.50 kera perċepita fil-perjodu relevanti = €26,189.58

35. Konsegwentement ser tillikwida kumpens pekunarju ta' sitta u għoxrin elf, mija u disgħa u tmenin ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€26,189.58).

36. Din il-Qorti tqis li l-kumpens non pekunjarju ta' ħamest elef ewro (€5,000) ikun ġust tenut kont iċ-ċirkostanzi.

Decide

37. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi sejra tilqa l-appell u:

i. Tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti;

ii. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Verġinia Carmela *sive* Vivienne Cassar b'tali mod li ġie reż kważi impossibbli għal Selby Limited tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond u li tirċievi kera ġusta għall-istess fond minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja iżda dan sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 biss;

iii. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjoni tal-artiklu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Selby Limited għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha tal-fond 31 St John's Flat, Flt 2, Triq Ball, Paceville u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta iżda dan sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 biss.

iv. Tilqa' it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti Selby Limited minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' sitta u għoxrin elf, mija u disgħa u tmenin ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€26,189.58) u kumpens non-pekunjarju ta' ħamest elef ewro (€5,000) bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

v. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' din is-Sentenza.

vi. L-ispejjeż tal-Ewwel Qorti jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat ħlief għal dawk tal-attriċi Yvonne Pulliċino li ma għandhiex legitimazzjoni attiva u għalhekk tħallas hi l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti billi kienet it-traskuragini tagħhom li ħoloq il-ħtieġa tal-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss