PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **482/2022**

SARAH ZIADA (KI 0065589M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U

DORIS ATTARD (KI 506751M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 24 ta' Mejju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta), meqjus fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti **<u>Sarah Ziada</u>** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond "Tarfside", 5, Harper Lane, Floriana (Dok A);*

   b. *L-intimata Doris Attard ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit abbażit ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995 (Dok B);*

   c. *Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja, it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja fl-1981 ikkonvertiet ruħha f'waħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   d. *Illi għalhekk l-intimata bdiet tgawdi kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' konċessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat il-kera li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;*

   e. *Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979 ta d-dritt lill-intimata tibqa' tgħix fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti oriġinali. Dan l-istat ta' fatt għadu fis-seħħ sal-lum;*

   f. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika*

temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attriċi u l-intimat. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs Poland (GC) no 31443/96,147, ECHR 2004—V and Saliba vs Malta no 4251/02, 31, 8 November 2005, Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni No 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021;

g. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

h. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Kovnenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, u cioe tal-fond 'Tarfside', 5, Harper Lane, Floriana;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha stess 'Tarfside', 5, Harper Lane, Floriana, u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Portocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwena tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

v. *Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tlieta (3) ta' Novembru 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi, in linea preliminari, ir-rikorrenti għandha ġġib prova li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   b. *Illi in linea preliminari u tenunt kont li r-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' legat fl-2019, ma jissussisti l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan tenut kont tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie emendat il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

c. *Illi in linea preliminari u mingħajr l-ebda preġudizzju, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju huwa kontemplat fid-disposizzjonijiet introdotti proprju bl-Att XXVII tal-2018;*

d. *Illi <u>subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost</u> u fil-mertu l-espoennt jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

e. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

f. *Illi l-Istat, tramite l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, b'dana pero li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

g. *Illi 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 odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

h. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-lat proporzjonali ta' din il-Liġi minn punto di vista ta' spekulazzjoni fuq is-suq tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta'*

proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali fejn jidħol il-bżonn ta' akkomodazzjoni;

i. *Illi r-rikorrenti tista' tirrikorri <u>għal rimedji ordinarji</u> quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi aġġustata l-kirja u jsir ukoll test tal-mezzi sabiex jiġi deċiż jekk l-inkwilin għandux lok jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni u kif ukoll tiġi aġġustata l-kirja;*

j. *Illi konsegwentement l-ebda mit-talbiet ma għandhom jiġu milqugħa;*

k. *Illi 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, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra;*

l. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti jekk ikun il-każ;*

Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess;

6. Finalment, b'risposta datata tmintax (18) ta' Jannar 2023, l-intimata <u>**Doris Attard**</u> eċċepiet:

a. *Illi l-kawża kollha hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

b. *Illi mhuwiex applikabbli l-att XXIII tal-1979 f'dan il-każ u qatt ma ġie applikat;*

c. *Illi l-awtur tal-attriċi kien ikkuntrattat diversament minn dak li qed tallega l-istess attriċi;*

d. *Salvi eċċezzjonijiet oħra;*

7. Waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2023, ir-rikorrenti talbet il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu ta' din il-kawża mis-sena 1987 sal-31 ta' Diċembru 2018, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-it-tlettax (13) ta' Settembru 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **<u>Sarah Ziada</u>** datat ħmistax (15) ta' Settembru 2022 u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** datata sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **<u>Doris Attard</u>** datata tmintax (18) ta' Jannar 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu ta' din il-kawża mill-1987 sal-31 ta' Diċembru 2018, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrenti, immarkat **Dok A** a fol 34B tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimata **Doris Attard** prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 35 *et seq* tal-proċess

15. Rat l-irċevuti tal-ħlas tal-kera esebiti mill-intimata **Doris Attard** a fol 44 sa fol 55, u a fol 59 sa fol 65 tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrenti **Sarah Ziada** waqt is-seduta tat-tlieta (3) t'Ottubru 2023[2];

17. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 73 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Settembru 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2023;

18. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2024, a fol 91 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, datata l-ewwel (1) ta' Marzu 2024, a fol 96 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimata Doris Attard ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

23. Fl-ewwel lok, din il-Qorti ġiet f'dubju jekk dak illi fuqu r-rikorrenti qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha huwiex il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan stante illi filwaqt illi fit-talbiet tagħha fir-rikors promotur hija tagħmel referenza għall-Kap 158, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tgħid illi l-intimata Attard iżżomm il-fond

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 69-70 tal-proċess

b'kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta[3]. Madanakollu, din il-Qorti sejra tqis il-via magħżula mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u tikkonsidra l-kawża odjerna bħala waħda bbażata fuq il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Stabbilit il-premess, kien jispetta lir-rikorrenti illi ġġib prova illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija waħda effettivament protetta mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn **Dok B** anness mar-rikors promotur jirriżulta illi l-fond bin-numru ħamsa (5) f'Harper Lane, il-Furjana, ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena mill-1 ta' Diċembru 1964 lil Carmelo Anastasi, b'dana għalhekk illi l-perjodu enfitewtiku kellu jiskadi fl-1981. L-intimata Doris Attard tikkonferma illi hija daħlet fil-fond mertu tal-kawża odjerna fl-1973, u cioe meta l-konċessjoni enfitewtika kienet għadha għaddejja, minflok Carmelo Anastasi[4]. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ġabet prova sodisfaċenti tal-fatt illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija waħda protetta mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

25. Inoltre, imbagħad, ir-rikorrenti ġabet prova illi l-fond mertu tal-kawża odjerna ġie mħolli lilha b'legat minn Hilaire Vincenti, illi ġie nieqes fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 2019[5]. Skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* illi minnha jirriżulta dan il-fatt, ir-rikorrenti ma ġietx nominata minn Vincenti eredi universali, iżda legatarja biss. Dwar proprjeta' soġġetta għal kirja forzata imħollija b'legat, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[6]:

> *13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment*

[3] Vide para 2, a fol 91 tal-proċess
[4] A fol 36-37 tal-proċess
[5] **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 4 *et seq* tal-proċess
[6] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta' ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u cioe fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ odjern, **il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dan il-proċeduri għalhekk ma jibdiex mill-1987, iżda minn Jannar 2019, u cioe d-data illi fiha ġie nieqes Hilaire Vincenti**;

26. Meqjus dan il-fatt, din il-Qorti ma tarax illi għandha raġun ir-rikorrenti tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, u dan stante illi huwa ben stabbilit illi l-Att XXVII tal-2018, illi emenda l-Kap 158 tal-Liġijiet

ta' Malta, serva sabiex ta lil proprjetarji bħar-rikorrenti rimedju ordinarju meqjus adegwat fil-liġi;

27. Din il-Qorti tirrileva illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

28. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[7]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies,*

[7] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:

> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, 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-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' 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-proprjeta', 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' <u>*Cauchi*</u>*, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.*

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

29. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[8], fejn ġie dikjarat:

> *16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]*

30. Huwa evidenti kemm mit-talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku[9], kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[10], illi r-rikorrenti tirrikonoxxi illi l-Att XXVII tal-2018 offrielha rimedju, stante illi filwaqt illi t-talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku saret sabiex issir valutazzjoni tal-proprjeta' sal-31 ta' Diċembru 2018, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tindika illi hija qiegħda tippretendi kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-2018. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti tirrikonoxxi wkoll il-fatt illi hija għandha rimedju fil-liġi ordinarja sabiex temiljora l-pożizzjoni tagħha qua proprjetarja, u infatti waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023[11], hija kkonfermat illi ħadet vantaġġ mir-rimedju mogħti lilha mil-liġi ordinarja u li intavolat rikors ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 bin-numru 744/2022 pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

31. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti tikkonkludi illi t-talbiet rikorrenti ma jistħoqqilhomx illi jintlaqgħu, u dan stante illi:

    a. Ir-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond mertu tal-kawża odjerna f'Jannar 2019, u bħala legatarja m'għandhiex dritt għal xi kumpens qabel din id-data illi seta' kellu dritt għalih Hilaire Vincenti;

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020
[9] Vide verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar 2023, a fol 31 tal-proċess
[10] A fol 92 tal-proċess
[11] Vide verbal a fol 33 tal-proċess

b. Sa mill-2018, l-Artikolu 12B offra rimedju ordinarju lil proprjetarji fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti, liema rimedju jidher illi r-rikorrenti saħansitra rrikorriet għalih;

32. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Decide

33. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti,

ii. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur