PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **302/2023**

ANTHONY (KI 920146M) U GIOVANNA (KI 111544M) KONJUĠI SAID

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
GIOVANNA ATTARD (KI 534256M)
PAUL ATTARD (KI 429753M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u l-Artikoli 6, 8 u 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħamsa (5) ta' Ġunju 2023, l-atturi **Anthony Said et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***18, gia 157 u 158, Redentur, Triq Santa Lucija, Naxxar*** *li huwa akkwista minghand il-mejta genituri tieghu Salvatore u Mary Said b'testmenti tas-26 ta' Frar 1986, 2 ta' Ottubru 1987, u tat-3 ta' Mejju 1999 ilkoll fl-Atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, l-esponenti gie mholli b'titolu ta' prelegat il-fond imsemmi.*

   b. *Illi Mary Said mietet fis-6 ta' Jannar 1988 u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni peress li ghaddew aktar minn tletin sena mill-mewt taghha mhemmx il-htiega tal-produzzjoni tal-istess denunzja waqt li Salvatore Said miet fil-18 ta' Jannar 2014 u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni 'causa mortis' tas-26 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***DOK A****.*

   c. *Illi bill-kuntratt tas-26 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri hawn fuq imsemmi, l-ahwa Said imittew lil xulxin f'diversi prelegati lilhom imhollija mill-eredita` tal-mejta genituri taghhom ai termini ta' dan l-istess kuntratt DOK A fil-process.*

   d. *Illi ghalhekk, Anthony Said huwa l-unika proprjetarju tal-fond de quo.*

   e. *Illi b'rikors ipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili, rikors numru 122/2020 RGM fl-ismijiet "****Anthony Said vs Giovanna Attard et"***

deciza fil-31 ta' Mejju 2022, din l-Onorabbli Qorti laqghet l-ewwel talba u ddikjarat illi fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta tieghu 18, Redentur, Triq Santa Lucia, Naxxar mikri lill-intimati Attard kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u llikwidat id-danni pekunjarji u non pekunjarji fis-somma ta' €25,000 u dan kif jirrizulta mis-sentenza hawn annessa u mmarkata bhala ***DOK B****.*

f. *Illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, parti mill-atti tal-kawza fuq riferita* ***DOK C*** *hawn anness u mmarkat, il-yield fuq il-proprjeta' in kwistjoni tvarja bejn 3.5% u 4% fuq il-valur tal-fond fis-suq fil-perjodu relevanti.*

g. *Illi r-rikorrenti prezenti intavolaw rikors numru 205/2020 JD prezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera u deciza fl-20 ta' Gunju 2022 fl-ismijiet* ***'Anthony Said vs Giovanna Attard et'****, li giet appellata minn Giovanna Attard u deciza finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Marzu 2023,* ***DOK D*** *hawn anness u mmarkat, fejn ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera in kwistjoni giet iffissata sal-massimu kif stabbilit mil-ligi ossija 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ai termini tal-Att XXVII tal-2018 wara li regghet innominat lill-Perit Elena Borg Costanzi u Perit Marie Louise Caruana Galea biex jaghmlu l-istimi tal-istess fond.*

h. *Illi r-rikorrent odjern jippretendi li huwa qiegħed jigi mcahhad mit-tgawdija ta' hwejjgu u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati u mhux adegwati ghall-ghanijiet tal-istess ligi kif iddikjarat fis-sentenza* ***Cauchi vs. Malta deciza fil-25 ta' Marzu 2021*** *u dan stante li minkejja li r-rikorrenti adebit din il-Qorti fit-3 ta' Lulju tal-2020 u hadet sentenza fil-31 ta' Mejju tal-2022 fejn il-Qorti ddikjarat li r-rikorrenti gie lez lilu d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu taht id-dispozzizjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem,*

huwa xorta ma inghatax kumpens ghall-perjodu bejn it-3 ta' Lulju 2020 u l-31 ta' Mejju 2022 stante li bis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti tal-Appell, huwa inghata biss kumpens mid-data ta' sentenza l' quddiem.

i. *Illi in oltre, minkejja din il-lezjoni, kif dikkjarata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) skond DOK B fil-process, il-legizlatur ipprova jillapazza l-izbilanc ikkreat, u li ghadu ezistenti, bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin fejn cio nonostante, xorta wahda qieghad iwaqqaf ir-rikorrenti bhala sid milli jircievi l-yield kollu fis-suq tal-proprjeta` in kwistjoni u jiccirkoskriviha sa massimu ta' 2% tal-Valur tal-Proprjeta` fis-suq meta l-yield fuq il-proprjeta` in kwistjoni huwa ta' bejn 3.5% u 4% fis-sena!*

j. *Illi dan ifisser li r-rikorrenti sab lilu ffacjat* ***b'legislazzjoni ohra li qed terga tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta`*** *li biha l-inkwilini Attard, minkejja dikjarazzjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), DOK B fil-process, fejn iddikkjarat li d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tieghu, bl-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, partikolarment l-Art 12B(11) li jipprekludi lir-rikorrenti milli jintavola rikors ghall-izgumbrament tal-proprjeta`, l-legislatur rega introduca legislazzjoni li ghal darb'ohra qed terga ccahhad lir-rikorrenti proprjetarju mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu; u dan bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 ta' Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ewwel Aartikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

k. *Illi r-rikorrenti kellu per forza jressaq rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera issa gialadarba li dahlu in vigore id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex huwa jkun jista jezawrixxi r-remedji lokali kollha qabel ma jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, illi d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet tal-fundamentali tieghu.*

l. Illi ghandu jinghad li dan diga gie ippruvat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi l-'yield' kull sena fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija ta' varjanza ta' 3.5% u 4% fis-sena kif iddikkjarat mill-istess Perit Elena Borg Costanzi fir-rapport taghha tar-rikors Kostituzzjonali surreferit.

m. Illi l-legislazzjoni odjerna taghmel capping tal-kera massima li sid ghandu jircievi ghal hwejgu ta' 2% fis-sena, u dan skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma jista' jircievi l-kera gusta u tas-suq skond il-yield kif fuq iddikkjarat, biex b'hekk fl-ahjar ipotezi, r-rikorrenti qieghad jircievi l-massimu li taghtih il-ligi, meta huwa ghandu jircievi, skond is-suq, ***minn tal-inqas id-doppju ta' dak li effettivament qieghed jircievi llum*** *minghand l-inkwilina ai termini tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta bhala kera ghall-fond in kwistjoni.*

n. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza ta' ***Gerald Camilleri v. Avukat Generali et*** *deciza fis-6 ta' Ottubru 2020, Rikors Nru: 113/2018/1, diga kellha l-opportunita' tiddikjara f'Paragrafu 26 tal-istess sentenza illi tezorta lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex joqrob lejn il-massimu meta qed jiddeciedi fuq l-awmenti fil-kera u mhux jimponi awment li huwa aktar vicin l-minimu u biex tghaxxaq li joghla biss gradwalment wara medda ta' snin;*

"Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, 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 jiregola 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 inżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi."

o. Illi ghalhekk, minkejja li s-sid kellu jircievi l-kera mis-sena li fiha intavola r-rikors ghall-awment fil-kera, l-anqas dan m'hu qed jircievi, ghaliex

skond is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, hawn fuq riferit, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-awment fil-kera jibda jghodd mid-data tas-sentenza, u mhux mis-sena meta gie intavolat ir-rikors ghall-awment.

p. *Illi dan ifisser li l-awmenti tal-kera li suppost kellhom isiru darba kull sitt snin, minn meta r-rikorrenti kienet applikat ghal-tali zieda fil-kera, issa b'din id-decizjoni, il-kera se tizided darba kull tmin snin; u ghalhekk, ghal din ir-raguni wkoll hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien ossia tad-dritt tal-proprjeta kif sancit bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

q. *Illi s-sid m'huwiex is-Social Service Department tal-Istat u kif gie deciz f'Cauchi vs Malta deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, gie misjub gust fir-rigward il-likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-sid jekk 30% tal-istess danni pekunjarji jigi mnaqqas ghal skopijiet socjali.*

r. *Illi li jitnaqqas kwazi 50% ghal skopijiet socjali m'huwiex bilancjali, gust u l-anqas ekwu, u anke jekk jitnaqqsu 30%, dan ghandu jigi sapportat mill-Istat stante li s-sid dejjem hallas it-taxxi tieghu kif imiss.*

s. *Illi ghalhekk dawn id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet ta' proporzjonalita' li kienu intizi biex jissalvagwardjaw l-istess drittijiet, kif del resto qalet l-istess Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, meta fis-sentenza ta'* **Cauchi v. Malta** *deciza fil-25 ta' Marzu 2021, illamentat illi,*

'In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus

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

t. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti ghal darb'ohra qieghad igorr il-piz finanzjarju u socjali li suppost qed igorr l-iStat billi jipprovdi social housing minghajr ma jircievi kumpens adegwat ghal-proprjeta' tieghu minkejja d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li suppost gew introdotti biex jilhqu bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin wara decenni ta' sporporzjonalita` li minkejja l-emendi ghadha tissussisti u tipperdura sal-gurnata ta' llum.*

u. *Illi din il-kera baxxa u mhux tas-suq m'hijiex qed iggib fix-xejn il-vjolazzjoni tal-ksur Kostituzzjonali soffert mill-istess rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-*

Artikolu 6 u u l-Artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropea izda qed tipperpetwa din il-vjolazzjoni ta' dawn l-artikoli ad eternum.

v. *Illi inoltre, giet ikkonfermata fuq l-atturi u l-ante kawza minnu r-relazzjoni leziva diga imposta bejn is-sid u l-inkwilina intimati Attard ghal perijodu indefinit iehor b'awment ta' kera mhux tas-suq li jirrifletti biss 50% ta' dak li jaghti s-suq b'awmenti biss kull 6 snin, li wkoll huma in effetti kull 8 snin, oltre li m'hemmx rimedju effettiv biex jieħu lura l-pussess tal-fond, anke jekk per ezempju ghandu bzonn il-fond ghal uzu personali tieghu jew ta' uliedu, biex b'hekk giet ikkonfermata r-relazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin a skapitu tal-familja u tal-family life u dan bi vjolazzjoni tal-Art 8 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.*

w. *Illi r-rikorrent ghandu l-unika bintu u zewgha Christopher Aquilina li m'ghandhomx proprjeta` immobbli taghhom personali u fil-fatt qieghdin jikru ghar-residenza privata taghhom.*

x. *Illi infatti, ta' dan huma qieghdin ihallsu krejjiet ingenti kif jirrizulta minn kuntratt ta' kera tal-25 ta' Settembru 2020, tas-6 ta' Awwissu 2021, u tal-21 ta' Marzu 2022, liema kuntratti qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala* ***DOK E***, ***DOK F*** *u* ***DOK G*** *rispettivament.*

y. *Illi inoltre, l-unika bintu qed tikri H'Attard u r-rikorrenti u martu jixtiequ li tigi toqghod in-Naxxar hdejhom biex tkun tista' ddur bihom ahjar stante li huma illum anzjani u ghandhom bzonn il-kura u l-ghajnuna ta' binthom kontinwament.*

z. *Illi fil-fatt, hija giet lura Malta, wara snin tahdem barra, wara li r-rikorrenti u martu Giovanna Said, talbuha tigi lura sabiex tkun tista' tiehu hsiebhom, minhabba l-infermita` taghhom, specjalment ta' Giovanna Said.*

aa. Illi d-dar mikrija lil Giovanna Attard hija l-unika dar ohra li ghandu r-rikorrenti, salv l-abitazzjoni tieghu.

bb. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja b'kuntratt tal-11 ta' Novembru 1982 fl-Atti tan-Nutar Angelo Vella, biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet Governattivi kif kien isir f'dawk iz-zminijiet.

cc. Illi dan il-fond qatt ma inghata bl-intiza li jibqa perpetwament f'idejn l-inkwilini Attard u minkejja li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddikkjarat li din il-legislazzjoni hija in vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'legislazzjoni posterjuri, il-legislatur ipprova jittenta li jerga jissalvagwardja l-intimata fi hwejjeg ir-rikorrenti a skapitu tal-bzonn li l-istess rikorrenti biex jalloka lil bintu Audrey Aquilina, flimkien ma' zewgha, fl-unika post li huwa ghandu salv ir-residenza tieghu, u dan bi vjolazzjoni mhux biss tad-dritt tal-proprjeta` tieghu imma wkoll tal-protezzjoni tad-dritt tal-family life kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropeja.

dd. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimata Attard kienet effettivament zgumbrata mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

ee. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti jew l-antekawza minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, u tal-protezzjoni tal-family life, kif sancit bil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ghaliex wara li skada t-terminu emfitewtiku, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u li minhabba f'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilina u dawk tas-sidien, 'multo magis' stante li la qed jircievi kera adewgata ta' hwejjgu u l-anqas jista' jghaddihula b'kera biex

tkun vicin tieghu ghall-ghajnuna necessarja li hu u martu ghandhom bzonn, waqt, li bintu Audrey Aquilina ma tistax tuza' hwejjeg missierha bil-kunsens tieghu, u l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 ghamlu ghazla favur il-barrani minflok ma pprotegew il-familja u d-dritt tal-family life u tal-bzonn taghhom li jigu allokati go fond taghhom minflok li jikru b'eluf ta' Ewro fix-xahar meta huma ikunu jistghu juzaw hwejjighom stess.

ff. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu u tal-protezzjoni tal-family life, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dritt, u di fatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni, pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi, u issa bid-dispozzizjonijiet tal-Att XXVII tat-2018, kif interpretati mil-Prim Awla tal-Qorti Civili, b'ziedet mil-20 ta' Gunju 2022 pero` qatt skond il-yield fis-suq imma sa' capping arbitrarju ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fis-suq, u dan minkejja li l-intimati Attard giet dikjarata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li qed tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tas-sid fl-okkupazzjoni taghha tal-fond de quo u dan minhabba li l-Art 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti billi jerga jipperpetwa l-izbilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u issa bl-applikazzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

gg. *Illi l-Art 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem jipprotegi d-dritt tal-membri tal-familja biex ikunu jistghu jghixu fi proprjeta` tal-genituri taghhom meta l-ghazla ghal din l-okkupazzjoni tkun bejn uliedhom u l-barranin, u dan kif gie deciz fil-kawza fl-ismijiet* ***Novoseletskzy vs Ukraine*** *deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-22 ta' Mejju 2005 fejn qalet:*

'The Court draws attention to its settled case-law, in accordance with which Article 8, while primarily intended to protect the individual against ***arbitrary interference on the part of the public authorities****, may also*

entail the adoption by the latter of measures to secure the rights guaranteed by that Article even in the sphere of relations between individuals (see, among many other authorities, ***López Ostra v. Spain****, judgment of 9 December 1994, Series A no. 303-C, pp. 54-55, § 51, and* ***Surugiu v. Romania****, no. 48995/99, § 59, 20 April 2004)'*

hh. *Illi kif inghad fil-kawza fl-ismijiet* ***Buckley v. the United Kingdom*** *deciza fil-25 ta' Settembru 1996 (Reports 1996-IV, pp. 1291-93, §§ 74-77):*

74. As is well established in the Court's case-law, it is for the national authorities to make the initial assessment of the 'necessity' for an interference, as regards both the legislative framework and the particular measure of implementation ... Although a margin of appreciation is thereby left to the national authorities, their decision remains subject to review by the Court for conformity with the requirements of the Convention.

The scope of this margin of appreciation is not identical in each case but will vary according to the context ... Relevant factors include the nature of the Convention right in issue, its importance for the individual and the nature of the activities concerned.

…

76. The Court cannot ignore, however, that ***in the instant case the interests of the community are to be balanced against the applicant's right to respect for her 'home', a right which is pertinent to her and her children's personal security and well-being*** *... The importance of that right for the applicant and her family must also be taken into account in determining the scope of the margin of appreciation allowed to the respondent State.*

Whenever discretion capable of interfering with the enjoyment of a Convention right such as the one in issue in the present case is

conferred on national authorities, ***the procedural safeguards available to the individual will be especially material in determining whether the respondent State has, when fixing the regulatory framework, remained within its margin of appreciation****. Indeed it is settled case-law that, whilst Article 8 contains no explicit procedural requirements,* ***the decision-making process leading to measures of interference must be fair and such as to afford due respect to the interests safeguarded to the individual by Article 8*** *...*

77. The Court's task is to determine, on the basis of the above principles, whether the reasons relied on to justify the interference in question are relevant and sufficient under Article 8 § 2."

ii. Illi dan necessarjament ifisser li bejn l-ghazla ghall-kirja ta' post, li qatt ma kienet intiza li tkun indefinita u ad aeternum, bejn l-intimata Attard u bint l-istess rikorrenti ossia Audrey Aquilina, l-ghazla ghandha tkun ghal bint ir-rikorrenti Audrey Aquilina u mhux tigi moghtija protezzjoni lill-intimata Attard b'kera li mhux tas-suq u li hija cirkoskritta sa' massimu ta' 2% u mhux tal-yield li proprjeta` tista ggib fis-suq ossia bejn 3.5% u 4% fis-sena.

jj. Illi ghalhekk, li l-inkwilini Attard ghandha dritt tibqa tghix fil-post ad aeternum tul hajjitha kollha, b'kera sussidjata mill-Awtorita` tad-Djar, filwaqt li bint ir-rikorrenti trid thallas krejjiet ezorbitanti fis-suq skond dokumenti ta' kirja hawn fuq riferuti DOK E sa DOK G, b'dan li dan kollu huwa lezjoni tad-dritt ta' protezzjoni mhux biss proprjetarja, ai termini tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, izda wkoll tal-Art 8 u 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja.

kk. Illi huwa ghalhekk gie pprivat mill-proprjeta' tieghu stante li skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika,

għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, 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 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*** *U mhux dak li huwa intiz li kellu jkun temporanju u cirkoskritt bi zmien miftihem bejn il-partijiet, ossia l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika* *<u>temporanja</u> gie estiz indefinittivament sa' mewt l-intimati.*

ll. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni li l-inkwilini intimati jippretendu li ghandhom ma kenux iktar decizi fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita, anke bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif fuq inghad.

mm. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li iġġib toqol u telf eżaġerat ghad-dritt ta' family life kif protett bl-Art 8 tal-Konvenzjoni Ewopeja, kif ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni. – ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).***

nn. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur tal-tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Art 8 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-lezjoni minnu sofferta u

dan ukoll ghall-ghazla abbuziva u illegali li saret bl-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jaghti d-dritt ta' rilokazzjoni u protezzjoni fil-kirja lill-inkwilini Attard a skapitu ta' bint ir-rikorrenti Audrey Aquilina, li fejn l-istess bint m'ghandhiex fejn toqghod u trid minflok tikri b'kirjiet ingenti, l-istess inkwilini Attard ghandha protezzjoni ad vita fl-okkupazzjoni tad-dar tas-sid bil-hlas tal-kera mhux tas-suq.

oo. Illi li kieku din il-legislazzjoni, ossia l-Att XXVII tal-2018 ma giex promulgat, l-inkwilini Attard kienu jigu evitti u bint ir-rikorrenti, ossia Audrey Aquilina, kienet tkun tista' tghix vicin ommha marida u missierha u tiehu hsiebhom b'serhan il-mohh ghalihom.

*pp. Illi dwar dan it-tali ksur proprjetarju ssir referenza ghall-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et"** kif ukoll deciza mill-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 u Applikazzjoni nru. 50570/2013 **"Cassar vs MALTA"** deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, Raba Sezzjoni fit-30 ta' April 2018.*

*qq. Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa intitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem minn meta huwa ma setgħax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – **Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

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

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

Omissis

"82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018

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

83**. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord and may determine that any increase in rent will be gradual.* ***In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was

designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."

ss. *Illi ghalhekk, konsegwentement ghandu jigi ddikjarat illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tar-rikorrenti jilledu d-drittijiet taghhom kif sanciti mil-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll mil-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea u tal-Art 6, 8 u 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja stante li dan il-bdil fil-ligi qed inehhi t-tapit minn taht is-saqajn tal-istess rikorrenti li ghandu jkollu s-salvagwardji procedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Ligi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali tieghu bhala sid gew lezi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk din il-legislazzjoni ghandha tigi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet taghha kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, ghar-ragunijiet fuq kollha premessi.*

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

   i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta 'Malta kif emendat bl-Att*

XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti reġgħu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Attard ad vitam fil-fond ***18, gia 157 u 159, Redentur, Triq Santa Luċija, Naxxar*** *u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprejta' minkejja li diġa ġie dikjarat bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-31 ta' Mejju 2022 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Said vs Giovanna Attard et li l-lokazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimati Attard tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante wkoll li l-lokazzjoni indefinita ad vita tmur kontra n-natura tal-istess lokazzjoni multo magis meta hija naxxenti minn konċessjoni enfitewtika temporanja;*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija u pussess tal-proprejta' tiegħu tal-fond* ***18, gia 157 u 158, Redentur, Triq Santa Lucija, Naxxar*** *liberi minn kull inkwilinat bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta0 u l-Art 6, 8 u 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż l-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni tal-istess inkwilini Attard;*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi;*

Bl-ispejjeż.

4. Permezz ta’ digriet mogħti nhar id-disgħa (9) ta’ Ġunju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar it-Tlieta, ħdax (11) ta’ Lulju 2023, 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 datata għaxra (10) ta’ Lulju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament l-esponent jikkontendi illi din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet stante illi f’dan il-każ ir-rikorrenti kellu rimedju ordinarju sabiex jiżgumbraw lil inkwilini Giovanna Attard u Paul Attard;*

   b. *Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikors promotur huwa bbażat fuq interpretazzjoni żbaljata tas-sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta fl-ismijiet* ***“Anthony Attard vs Giovanna Attard et”****. Illi r-rikorrenti qegħdin isostnu illi f’dik is-sentenza din l-Onroabbli Qorti diversament presjeduta “iddikjarat li din il-leġislazzjoni hija in vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta’ Malta”. Illi dan m’huwiex il-każ, fil-verita’ ġie osservat is-segwenti:*

   “It-talbiet tar-rikorrent huma limitati għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.”

   ...

   “Fir-rigward sa meta t-terminu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarju għandu jiġi fi tmiemu, il-ġurisprudenza l-aktar riċenti

tal-Qorti Kostituzzjonali hija fis-sens illi tali danni għandhom jaslu sas-sena 2018 u cioe is-sena li fiha ġie introdott l-Artikolu 12B."

Illi din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta irrikonoxxiet bħal kif ġie rikonoxxut f'diversi sentenzi oħra illi mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma baqgħetx tippersisti għax kien jeżisti rimedju ordinarju u effettiv li jindirizza l-ilmenti tagħhom.

Illi meta r-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi ma ngħatawx kumpens għall-perjodu bejn "it-3 ta' Lulju 2020 u l-31 ta' Mejju 2022" jintwera l-mod leġġer kif ġew intavolati dawn il-proċeduri stante illi jidher illi r-rikorrenti ma ndunawx illi l-kumpens li ngħataw kien limitat biss sas-sena 2018. Magħdud ma' dan, kienet deċiżjoni tar-rikorrenti stess li jappellaw is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera minkejja li huma ngħataw il-massimu tal-kirja skont il-liġi. Tant hu hekk illi l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) osservat:

"Għalhekk din il-Qorti jkollha tikkonkludi li dan l-appell sar biss sabiex jiġi vvessat l-appellat u li jinħoloq dewmien bla bżonn biex huwa jibda jirċievi l-awment fil-kera dovuta lilu."

Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) għaddiet biex tiddikjara l-appell frivolu u vessatorju u għaldaqstant żgur m'huwiex l-esponent li għandu jaħti għan-nuqqasijiet tar-rikorrenti biex ma jtawlux il-proċeduri inutilment.

Jidher ukoll li r-rikorrenti ukoll kienu taħt l-impressjoni illi kien hemm dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Illi kienet deċiżjoni tar-rikorrenti li ma jappellawx is-sentenza fuq ċitata u għaldaqstant ma jistgħux jiġu quddiem din l-Onorabbli Qorti jippretendu kumpens li setgħu jintalbu fi proċeduri li għaddew in ġudikat;

c. *Illi l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*

Ewropea, stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

d. *Illi b'referenza għall-allegat ksur tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jinnega li hu ndaħal fil-ħajja privata u tal-familja tar-rikorrenti, u cioe li lleda d-drittijiet sanċiti permezz tal-istess artikolu tal-Konvenzjoni. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-esponent indaħal fil-ħajja privata u tal-familja tar-rikorrenti, l-esponent jirrileva illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta iservi skop leġittimu u għaldaqstant ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponenti josserva illi l-ilment relatat mat-tifla tar-rikorrenti Audrey Aquilina huwa wieħed li qatt ma tqajjem f'ebda proċeduri surreferiti;*

e. *Illi dwar l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, imsemmija biss fit-talbiet tar-rikorrenti, il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda jirrigwarda biss il-"procedural fairness" ta' kawża. Il-jedd ta' smigħ xieraq invokat mill-appellat, fil-ġeneralita' tal-każijiet, jidħol biss (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tintsema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija, u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq dana huwa iktar u iktar ċar meta wieħed jinduna illi r-rikorrenti appellati ma kellhom ebda ilment marbut mal-proċeduri ċitati minnu;*

f. *Illi dwar l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li dan l-artikolu jistipula li persuna li tallega li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, għandu jkollha rimedju effetiv għal tali ksur. Huwa paċifiku li bil-*

fatt waħdu li r-rikorrent jista' jressaq dan l-ilment kostituzzjonali, hu għandu rimedju effettiv sabiex jindirizza l-leżjoni allegata minnu;

g. *Illi l-esponenti jikkontendi illi l-artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta imsemmi mir-rikorrenti fil-paragrafu 10 m'għadux fis-seħħ;*

h. *Illi r-rikorrenti, fil-premessi, m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-Liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;*

i. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fir-rigward għat-talba għal kumpens l-esponent umilment jissottometti illi l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex proċeduri ċivili u għaldaqstant f'każ li jkun hemm dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti dan minnu nnifsu għandu jkun "sufficient just satisfaction" u għaldaqstant ma hemm ebda lok għal likwidazzjoni ta' danni;*

j. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

k. *Illi huwa evidenti illi dan ma huwa xejn ħlief attentat ieħor sabiex ir-rikorrenti jiżgumbraw lill-inwkilini Attard akkost ta' kollox minn darhom u għaldaqstant l-esponent huwa ta' l-umli fehma li din l-Onroabbli Qorti għandha tagħmel dikjarazzjoni taħt l-artikolu 46(5) tal-Kostituzzjoni illi din l-azzjoni hija waħda frivola u vessatorja;*

Bl-ispejjeż.

6. Finalment, b'risposta datata għaxra (10) ta' Lulju 2023, l-intimati **<u>Giovanna u Paul konjuġi Attard</u>** eċċepew:

a. *Illi preliminarjament jingħad illi l-esponenti ma humiex il-leġittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti stante li huma ma kellhomx u ma għandhomx l-ebda poter leġislattiv u ċertament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-aġir tal-esponenti;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti dejjem aġixxew fil-parametri tal-liġi, u għalhekk jekk se mai hemm xi vjolazzjoni, dan għandu jwieġeb għaliha l-iStat u mhux l-esponenti;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali tagħhom kif jallegaw fir-rikors promotur u dan għaliex dawn il-leżjonijiet gja ġew indirizzati minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza li ġġib ir-referenza 122/2020/RGM fl-ismijiet Anthony Said (KI 920146(M)) vs Giovanna Attard (KI 534256(M)) u l-Avukat tal-Istat, deċiża fil-31 ta' Mejju 2022;*

d. *Illi għandu jiġi rilevat illi l-esponenti huma persuni anzjani u ta' introjtu limitat u li l-proprjeta' fejn qed jirrisjedu hija l-unika waħda fejn jistgħu jgħixu bil-mezzi li għandhom. Illi del resto, l-atturi gja' qed jirċievu kirja awmentata wara s-sentenza li ġġib ir-referenza 205/2020/JD tal-Bord tal-Kera fl-ismijiet Anthony Said (KI 920146(M)) vs Giovanna Attard (KI 534256(M)) u l-Awtorita' tad-Djar, deċiża fl-20 ta' Ġunju 2022;*

e. *Illi għal dawn ir-raġunijiet, it-talbiet tal-atturi huma improponibbli;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tal-fatt illi l-atturi qed jallegaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u li l-esponenti żgur illi ma jistgħux jinżammu responsabbli ta' tali leżjoni, dejjem jekk din l-*

allegazzjoni tissussisti, l-esponenti ċertament m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Anthony Said et** datat ħamsa (5) ta' Ġunju 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

8. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata għaxra (10) ta' Lulju 2023;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuti **Giovanna u Paul konjuġi Attard** datata għaxra (10) ta' Lulju 2023;

10. Rat il-kopja informali tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Anthony Said vs Giovanna Attard*** (Kawża Nru 205/2020 JD) deċiża nhar l-għoxrin (20) ta' Ġunju 2022, esebita mir-rikorrenti nhar l-erbgħa (4) ta' Diċembru 2023 (a fol 88 *et seq* tal-proċess);

11. Rat id-dikjarazzjoni tal-intimati konjuġi Attard waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2024, cioe illi l-provi tagħhom fil-kawża huma l-istess provi li saru quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 122/2020;

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħamsa (5) t'April 2024, a fol 102 *et seq* tal-proċess;

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2024, a fol 123 *et seq* tal-proċess;

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjuġi Attard datata wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2024;

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

16. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

17. Il-fatti illi wasslu sabiex tiġi intavolata l-kawża odjerna, kienu s-segwenti:

   a. **3 ta' Lulju 2020:** Ġew istitwiti l-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali) bir-Rik Nru 122/2020 RGM fl-ismijiet ***Anthony Said vs Giovanna Attard et***. F'dan ir-rikors, ir-rikorrenti rrikonoxxew illi l-Att XXVII tal-2018 kien ġab bidla fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sens illi l-kirjiet setgħu issa jiżiedu b'mod sostanzjali. Infatti, ir-rikorrenti, fit-talbiet tagħhom, illimitaw it-talba tagħhom għal kumpens għall-perjodu bejn is-7 ta' Novembru 2003 u l-31 ta' Diċembru 2018[1];

   b. **26 t'Ottubru 2020**: Ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-Rik Nru 205/2020 fl-ismijiet ***Anthony Said vs Giovanna Attard***, sabiex isir it-test tal-mezzi tal-intimata u sabiex ikun hemm reviżjoni fl-ammont ta' kera li jitħallas minnha, u/jew dikjarazzjoni li l-intimata għandha tivvaka mill-fond fi żmien ħames snin. Dan fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

   c. **31 ta' Mejju 2022:** Il-Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet ir-Rik Nru 122/2020 RGM fl-ismijiet ***Anthony Said vs Giovanna Attard et***, billi sabet illi, fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sa ma daħal fis-

[1] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 21 *et seq* tal-proċess

seħħ l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta bl-Att XXVII tal-2018. Din il-Qorti kif diversement presjeduta akkordat kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sal-2018[2]. **Din is-sentenza ma ġietx appellata, u għaddiet in ġudikat**;

d. **20 ta' Ġunju 2022**: Il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda l-proċeduri fir-Rikors Nru 205/2020 billi ddikjara illi l-intimata Giovanna Attard kienet issodisfat il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u żied il-kera għal €3,800 fis-sena, cioe 2% tal-valur tal-proprjeta';

e. **11 ta' Lulju 2022**: Giovanna Attard appellat mid-deċiżjoni tal-għoxrin (20) ta' Ġunju 2022, u talbet lill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) sabiex il-kera tiġi ffissata għal somma inqas mill-massimu ta' 2% stabbilit mill-Kap 158 kif kien ġie ffissat mill-Bord li Jirregola l-Kera[3];

f. **8 ta' Marzu 2023**: Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ċaħdet l-appell ta' Giovanna Attard u, filwaqt illi kkonfermat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-intier tagħha, ikkonkludiet illi l-appell *"sar biss sabiex jiġi vvessat l-appellat u li jinħoloq dewmien bla bżonn biex huwa jibda jirċievi l-awment fil-kera dovuta lilu"*;

g. **5 ta' Ġunju 2023**: Ir-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni;

18. Bil-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qed jilmentaw illi:

i. Minkejja illi kien hemm dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, huma ma ngħatawx kumpens għall-perjodu bejn it-3 ta' Lulju 2020 u l-31 ta' Mejju 2022, cioe għall-perjodu illi fih kienet għadha qed tiġi deċiża l-kawża quddiem il-Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali);

ii. Ir-rikorrenti xorta waħda mhux jirċievi l-*yield* kollu fis-suq tal-proprjeta' in kwistjoni, stante illi l-Bord jillimitaha għal massimu ta' 2% tal-valur

[2] Ibid.
[3] Vide **Dok D** a fol 58 *et seq* tal-proċess

tal-proprjeta' fis-suq, meta l-*yield* fuq il-proprjeta' in kwestjoni huwa ta' bejn 3.5% u 4% fis-sena;

iii. L-Artikolu 12B(11) jipprekludi lir-rikorrenti milli jintavolaw rikors għall-iżgumbrament tal-proprjeta';

iv. L-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 għamlu għażla favur il-barrani minflok ma pproteġew il-familja u d-dritt ta' *family life*, b'dana illi l-fond mertu tal-kawża odjerna huwa mikri lil terzi filwaqt illi binthom kellha tfittex residenza alternattiva meta ġiet lura Malta mis-safar.

A. <u>Analiżi tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, kif introdott u emendat</u>

19. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 kien jgħid kif isegwi:

> *12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*
>
> *(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*
>
> *(3) Il-proċedura applikabbli għas-smigħ ta' rikorsi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, għandha tapplika għas-smigħ ta' rikors magħmul taħt is-subartikolu (1):*

Iżda li:

(i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala amicus curiae fil-proċedimenti; u

(ii) il-kerrej u sid il-kera għandhom dejjem ikunu intitolati għall-benefiċċju tal-għajnuna legali fi proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu jekk ma jkunux impjegati full-time bi qligħ; u

(iii) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta'Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti li għandhom japplikaw mutatis mutandis.

(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(5) Meta l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti.

(6) Meta jistabbilixxi l-kirja pagabbli skont is-subartikolu (1), il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. Il-Bord, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-

kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

(7) Meta jiġi stabbilit ammont tal-kera skont is-subartikolu (1), dik il-kera għandha tapplika fir-rigward tal-kera tad-dar ta' abitazzjoni, sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement terminata, għal perjodu ta' sitt snin, li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni skont is-subartikolu (1), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(8)(a) Meta jkun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi waqt il-kontinwazzjoni ta' kera stabbilita skont l-artikolu 5, 12 jew 12A, il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti minħabba l-piż sproporzjonat li jkunu qed jikkawżawlu.

(b) Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu:

Iżda li:

(i) id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu m'għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta' rikors taħt is-subartikolu (1) ikun pendenti jew ġie determinat għal anqas minn tliet snin;

(ii) il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kera joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerrej u jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għallinqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12jew 12A.

(9)(a) Kull persuna li jkollha dritt li tkun rikonoxxuta bħala kerrej skont il-proviso tat-tifsira"kerrej" fl-artikolu 2 għandha, sakemm din il-persuna ma tkunx persuna li hemm referenza għaliha fil-paragrafu (a) tal-imsemmija tifsira, takkwista biss id-dritt li tokkupa d-dar ta'

abitazzjoni għal perjodu ta' ħames snin illi mal-iskadenza tiegħu għandha tivvaka l-imsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni pagabbli lis-sid matul l-imsemmi perjodu għandu, ħlief fejn l-okkupant ikun jissodisfa l-kriterji ta' dħul u ta' kapital tat-test tal-mezzi msemmi fil-paragrafu (iii) tas-subartikolu (3) ikun daqs id-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(b) Kull tilwima dwar jekk l-okkupant ikunx jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi tista' tiġi riferuta minn kull waħda mill-partijiet lill-Bord permezz ta' rikors u d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandhom japplikaw.

(10) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili għandhom japplikaw fir-rigward ta' kwalunkwe kirja li daħlet fis-seħħ bis-saħħa tal-artikoli 5, 12 jew 12A jew ta' dan l-artikolu.

(11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

20. L-Att XXIV tal-2021 issostitwixxa l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex beda jaqra kif isegwi:

12B. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedentita' emfitewsi jew subemfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021

minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xiliġi oħra.

(2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

(3) (a) Meta t-talba ssir minn sid il-kera skont is-subartikolu (2) u l-fond mikri jkun dar ta' abitazzjoni, l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-proċedimenti;

(b) il-kerrej għandu jkun fi kwalunkwe każ intitolat għall-benefiċċju tal-għajnuna legali mill-Awtorità tad-Djar fi proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu:

Iżda dan m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-dritt ta' sid il-kera li għandu jkun intitolat għall-benefiċċju tal-għajnuna legali mill-Aġenzija tal-Għajnuna Legali fi
proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu jekk ma jkunx impjegat full-time bi qligħ;

(ċ) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzigħandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar ul-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis:

Iżda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu, kemm mobbli jew immobbli, bi skop li jostor dawn l-assi, hu għandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital għandu jmur lura

għall-1 ta' Jannar, 2021 u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord għandu xorta waħda jeħodhom inkonsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tiegħu.

(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

(5) Fejn il-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti.

(6) Il-Bord, fi kwalunkwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

(7) Meta jiġi stabbilit ammont tal-kera skont is-subartikolu (2), dak il-kera jista' jiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmiengħal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni:

Iżda t-talba ta' din iż-żieda m'għandhiex tkun ta' ħsara għad-dritt ta' sid il-kera li jitlob ir-reviżjoni tal-kera skont is-subartikolu (2), wara perjodu ta' sitt (6) snin minn meta jkun ġie stabbilit l-kera l-ġdid skont l-istess subartikolu (2), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(8) Sid il-kera jista', f'każ li jinbidlu ċ-ċirkostanzi economici tal-kerrej, jippreżenta mill-ġdid rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li jerġa' jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej skont il-paragrafu (ċ) tas-subartikolu (3) u jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jiddeċiedi l-każ skont is-subartikolu (4).

(9) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta'

> *abitazzjoni mikrija u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lil komproprjetarji l-oħra proporzjonalment.*
>
> *(10) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħqabel l-1 ta' Ġunju, 2021.*

L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie għalhekk introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. 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, cioe rritjena 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. Madanakollu, din il-proċedura ġiet imsaħħa bl-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, u dan billi:

a. Fis-sub-artikolu (3) iddaħħal *proviso* illi jipprovdi għal ċirkostanzi fejn ikun hemm suspett illi kerrej seta' trasferixxa proprjeta' tiegħu biex ikompli jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi;

b. Fis-sub-artikolu (4), meta 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). In oltre, il-kumpens huwa stabbilit mill-Bord, u mhux dependenti mill-Art 5, 12 u 12A tal-Kap 158;

c. Fis-sub-artikolu (6), tneħħiet il-konsiderazzjoni għall-mezzi u l-eta' tal-kerrej sabiex tiġi stabbilita l-kirja;

d. Fis-sub-artikolu (7), kirja tista' tiżdied qabel jgħaddi l-perjodu ta' sitt (6) snin jekk jinħarġu regolamenti ġodda f'dan is-sens mill-Ministeru għall-Akkomodazzjoni;

e. Is-sub-artikolu (8) ġie simplifikat, b'dana illi tneħħew il-limtazzjonijiet fuq id-dritt tal-kerrej illi jintavola rikors sabiex jerġa' jsir il-*means test* f'każ illi jinbidlu ċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

f. Is-sub-artikolu (9) ġie kompletament sostitwit, b'dana illi llum il-ġurnata l-provvedimenti tal-Artikolu 12B huma applikabbli saħansitra anke meta l-kerrej ikun komproprjetarju tal-fond;

g. Is-sub-artikolu (10) ġie sostitwit ukoll, b'dana illi l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 ġew japplikaw ukoll għal kawżi quddiem il-Bord tal-Kera illi kienu għadhom pendenti meta daħal fis-seħħ l-istess att;

h. Is-sub-artikolu (11) ġie mħassar kompletament.

B. <u>Rimedji Ordinarji</u>

21. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji illi setgħu rrikorrew għalihom qabel ġew intavolati l-proċeduri odjerni, b'dana illi din il-Qorti għadha għalhekk tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

22. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anna Maria Fernandez vs L-Avukat tal-Istat***[4]:

> *20. Illi din il-Qorti titlaq billi tgħid li fil-provisos għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għall-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, il-leġislatur ħalla fl-għaqal tal-qorti mogħnija bis-setgħat kostituzzjonali, biex min-naħa 'l waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew konvenzjonali bla bżonn; u biex*

[4] Rik Nru 383/21/1, Qorti Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2024

min-naħa l-oħra jiġi żgurat li f'każijiet li jixirqu li jiġu eżaminati taħt il-lenti kostituzzjonali jew konvenzjonali, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma, jew kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

21. Il-provisos ta' dawn iż-żewġ artikoli mhumiex maħsuba biex il-qorti taħrab mir-responsabbiltà li tqis ilmenti ta' bixra kostituzzjonali, iżda fuq ix-xaqliba l-oħra wieħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarji xierqa u effettivi, il-qorti għandha l-għażla li tmil lejn iċ-ċaħda tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq imsemmija (ara ***Elvia Scerri et v. Awtorità tad-Djar et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April, 2018).*

22. Meta jingħad li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, dejjem ikun qiegħed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fundamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser. Fuq kollox, dan ir-rimedju jrid ikun wieħed aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat (ara ***Tonio Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April, 1991 u* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju, 2016). M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, iżda huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi użat b'mod prattiku, effettiv u effikaċi (ara* ***Rea Ceramics Limited v. Kunsill Malti Għall-Isport et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Lulju, 2014).*

> *23. Tassew din ir-regola li trid li min idur għar-rimedju straordinarju, għandu l-ewwel ifittex ir-rimedji ordinarji kollha, mhijiex xi regola teknika ta' applikazzjoni awtomatika. Il-qorti għandha diskrezzjoni biex tara jekk, fiċ-ċirkostanzi, ir-rimedju ordinarju kienx ikun biżżejjed għall-ħarsien tad-drittijiet fundamentali; ħalli b'hekk ma jsirx rikors għar-rimedji straordinarji, meta dawk ordinarji kienu jkunu biżżejjed. Ma hemm ebda ħtieġa, iżda, illi r-rikorrent ikun ħela ħin u spejjeż fi proċeduri li x'aktarx ma jagħtuhx rimedju tajjeb (ara* ***Evelyn Montebello et v. L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju, 2018 u* ***Louis Apap Bologna v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2019); jew meta l-possibbiltà li jingħata rimedju taħt il-liġi ordinarja tkun waħda ta' fula f'qargħa (ara* ***Joseph Bartolo v. Onorevoli Prim Ministru*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Diċembru, 2003,* ***John Mattei et v. L-Awtorità tad-Djar et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Ottubru, 2018 u* ***Glen James Scott v. L-Onorevoli Prim Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2022).*

23. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti rrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-Rikors Nru 205/2020 JD, illi permezz tiegħu talbu lill-Bord japplika t-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata, u, fil-każ illi l-intimata ma tissodisfax it-Test tal-Mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond mertu tal-kawża odjerna, filwaqt illi jekk tissodisfa t-Test tal-Mezzi, tiġi riveduta l-kera[5];

24. L-Avukat tal-Istat qed isostni illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju stante illi, filwaqt illi ma ġiex ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond iżda ġiet stabbilita biss kirja riveduta, ir-rikorrenti m'appellawx mis-

[5] Vide kopja tas-sentenza tal-20 ta' Ġunju 2022, a fol 88 *et seq* tal-proċess

sentenza tal-Bord, iżda rrikorrew direttament quddiem din il-Qorti bir-rikors in eżami;

25. Huwa minnu illi jirriżulta lil din il-Qorti illi, kuntrarjament għal dak premess mir-rikorrenti stess, kienet l-intimata Giovanna Attard illi appellat mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u dan stante illi ħasset illi l-kera stabbilita bir-rata ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles kienet rata għolja. Din il-Qorti tinsab ukoll ferm perplessa kif ir-rikorrenti, illi fir-risposta tagħhom tal-appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalu illi, *"il-Bord kien korrett meta ddeċieda li jgħolli l-kera sa massimu ta' 2% fil-valur tal-fond fis-suq"* u *"l-Bord kien ferm ġust meta ddeċieda li l-appellanta tissodisfa t-test tal-mezzi, u żied il-kera sabiex jintlaħaq l-aħjar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin"*, issa qed jilmenta illi r-rata ta' kera stabbilita mill-Bord hija waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tiegħu; madanakollu, il-fatt illi r-rikorrenti m'appellawx mis-sentenza tal-Bord ma jfissirx, fil-fehma tal-Qorti illi m'eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara illi l-kirja massima illi tista' tiġi stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera hija f'valur ta' 2% tal-valur tal-proprjeta', b'dana illi anke li kieku r-rikorrent kellu jappella hu stess mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, il-Bord ma kellu l-ebda setgħa illi jistabbilixxi rata ta' kirja ogħla minn dik illi effettivament ingħatat;

26. Dak illi qed jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-Artikolu 12B tal-Kap 158 stess, stante illi jsostnu illi l-fatt illi jħalli l-possibilita' illi l-proprjeta' tibqa' f'idejn terzi meta sidien il-kera għandhom bżonnha, huwa leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan, fil-fehma tal-Qorti, mhux ilment illi r-rikorrenti seta' kellhom rimedju ordinarju għalih quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, stante illi hija l-Qorti b'kompetenza Kostituzzjonali biss illi tista' tindaga l-kostituzzjonalita' o meno ta' liġijiet, u, fil-każ illi ssib leżjoni, tagħti kumpens adegwat u effettiv;

27. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

C. Kumpens għall-Perjodu bejn it-3 ta' Lulju 2020 u l-31 ta' Mejju 2022

28. Fil-premessi tagħhom, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa sproporzjonat u inadegwat, stante illi minkejja illi din il-Qorti kif diversement presjeduta ddikjarat illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, hija naqset milli tagħti kumpens għall-perjodu bejn it-3 ta' Lulju 2020 u l-31 ta' Mejju 2022;

29. Qabel tidħol fil-mertu tal-kawża odjerna, din il-Qorti ma tistax ħlief tirrileva illi din il-premessa tar-rikorrenti hija għal kollox infondata. Kienu r-rikorrenti stess illi, fir-rikors tagħhom quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, illimitaw it-talbiet tagħhom għal kumpens u leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sal-2018, b'dana illi ma tistax din il-Qorti tifhem kif issa qed jikkontendu illi l-fatt illi ma ngħatawx kumpens għall-perjodu bejn l-2020 u l-2022 kien leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

30. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel l-indaġini tagħha fil-mertu, sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ta' kwalunkwe ilment tar-rikorrenti illi jirreferi għal nuqqas ta' kumpens mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta għal kwalsiasi perjodu wara l-31 ta' Diċembru 2018.

D. L-Artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

31. Fir-rikors promotur, fil-premess bin-numru 10, ir-rikorrenti jippremettu illi l-Artikolu 12B(11) jipprekludi lir-rikorrenti milli jintavolaw rikors għall-iżgumbrament tal-proprjeta', b'dan illi l-leġislatur reġa' introduċa leġislazzjoni illi hija leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

32. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq fl-analiżi tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, l-Artikolu 12B(11) tħassar bl-Att XXIV tal-2021. In oltre, hekk kif ukoll gia senjalat, l-Artikolu 12B(10) kif miżjud bl-Att XXIV tal-2021 irrenda

applikabbli l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 għal kawżi pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u infatti kien il-Bord stess illi, fis-sentenza tiegħu, iddikjara illi kienu applikabbli l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, stante illi l-kawża kienet ġiet preżentata fis-26 ta' Ottubru 2020 u kienet għadha pendenti meta daħlu l-emendi fis-seħħ;

33. Konsegwentement, din il-Qorti ma tarax illi r-rikorrent jista' jilmenta, fil-kawża odjerna illi ġiet intavolata fl-2023, minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu per kawża tal-Artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, gialadarba dan il-provvediment ġie mħassar bl-emendi tal-2021;

34. In oltre, u mingħajr preġudizzju għall-premess, filwaqt illi huwa minnu illi l-Artikolu 12B(11) kien jistabbilixxi illi sid ma jistax jipproċedi biex jitlob żgumbrament qabel jitlob illi jsir it-Test tal-Mezzi sabiex tiġi riveduta l-kirja, dan is-sub-artikolu kien japplika *"fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018."* Fil-każ odjern, din il-Qorti kif diversement presjeduta ma ddikjaratx illi l-enfitewsi kienet skadiet per kawża tan-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont illi kienu entitolati għalih sidien il-kera, stante illi l-kawża ġiet intavolata fl-2020 u ntalab u ngħata kumpens biss sal-2018. Għaldaqstant, anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, l-Artikolu 12B(11) ma tħassarx bl-emendi tal-2021, l-istess sub-artikolu xorta waħda ma kienx japplika għall-każ tar-rikorrenti.

E. <u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

35. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

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

[...]

36. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li

jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

37. Kienu diversi l-istanzi fejn il-Qrati nostrana esprimew ruħhom dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif introdott fl-2018 u emendat fl-2021, fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dwar dak illi jirrigwarda l-limitazzjoni tal-ammont illi jitħallas f'kera għal 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq, ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[6]:

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

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

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' 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.

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.

38. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[7], 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. [...]

u fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et***[8]:

[...] skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna, l-Artikolu 12B iżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u inkwilini. Din il-

[7] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[8] Rik Nru 195/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 10 ta' Ġunju 2024. Ara wkoll Rik Nru 256/2022/1, ***Monica Magro et vs John Mary Schembri et***, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet ***Tabib Dottor Jacob Vella et v. Paul Magro et*** *deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023. Tqis li dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna u b'hekk ma ssibx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti frott it-tħaddim tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.*

39. Ikkunsidrata l-linja ta' ġurisprudenza suriferita, illi din il-Qorti taqbel magħha *in toto*, filwaqt illi tabbraċċjaha kompletament u tagħmilha tagħha, din il-Qorti mhix tal-fehma illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

40. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

F. <u>Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

41. L-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

1. Kulħadd għandu d-dritt għar-rispett tal-ħajja privata tiegħu u tal-familja tiegħu, ta' daru u tal-korrispondenza tiegħu.

2. Ma għandux ikun hemm indħil minn awtorita` pubblika dwar l-eżerċizzju ta' dan id-dritt ħlief dak li jkun skont il-liġi u li jkun meħtieġ f 'soċjeta` demokratika fl-interessi tas-sigurta` nazzjonali, sigurta` pubblika jew il-ġid ekonomiku tal-pajjiż, biex jiġi evitat id-diżordni jew l-

egħmil ta' delitti, għall-protezzjoni tas-saħħa jew tal-morali, jew għall-protezzjoni tad-drittijiet u l-libertajiet ta' ħaddieħor.

42. Dwar il-kunċett ta' *"home"* jew "dar" kif mifhum fl-Artikolu 8, jgħid il-***Guide on Article 8 of the European Convention on Human Rights***[9] (emfasi ta' din il-Qorti):

> *460. The notion of "home" is an autonomous concept which does not depend on the classification under domestic law (Chiragov and Others v. Armenia [GC], 2015, § 206). Accordingly, the answer to the question whether a habitation constitutes a "home" under the protection of Article 8 § 1* ***depends on the factual circumstances, namely the existence of sufficient and continuous links with a specific place*** *(Winterstein and Others v. France, 2013, § 141 with further references therein) […]*
>
> *461. "****Home" is not limited to property of which the applicant is the owner or tenant****. It may extend to long-term occupancy, on an annual basis, for long periods, of a house belonging to a relative (Menteş and Others v. Turkey, 1997, § 73). "Home" is not limited to those which are lawfully established (Ghailan and Others v. Spain, 2012, § 55; Buckley v. the United Kingdom, 1996, § 54) and may be claimed by a person living in a flat whose lease is not in his or her name (Prokopovich v. Russia, 2004, § 36) or registered as living elsewhere (Yevgeniy Zakharov v. Russia, 2017, § 32). It may apply to a council house occupied by the applicant as tenant, even if, under domestic law, the right of occupation had ended*

[9] < https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_8_eng > 9 April 2024

(McCann v. the United Kingdom, 2008, § 46), or to occupancy for several years (Brežec v. Croatia, 2013, § 36).

[…]

468. Additionally, where "home" is claimed in respect of property in which there has never been any, or hardly any, occupation by the applicant or where there has been no occupation for some considerable time, it may be that the links to that property are so attenuated as to cease to raise any issue under Article 8 (Andreou Papi v. Turkey, 2009, § 54). The possibility of inheriting title to property is not a sufficiently concrete link for the Court to conclude that there is a "home" (Demopoulos and Others v. Turkey (dec.) [GC], 2010, §§ 136-137). Moreover, Article 8 does not extend to guaranteeing the right to buy a house (Strunjak and Others v. Croatia (dec.), 2000) or imposing a general obligation on the authorities to comply with the choice of joint residence elected by a married couple (Mengesha Kimfe v. Switzerland, 2010, § 61). Article 8 does not in terms recognise a right to be provided with a home (Chapman v. the United Kingdom [GC], 2001, § 99; Ward v. the United Kingdom (dec.), 2004; Codona v. the United Kingdom (dec.), 2006), let alone a specific home or category of home – for instance, one in a particular location (Faulkner and McDonagh v. Ireland (dec.), 2022, § 98).

43. F'***Gillow v. The United Kingdom***[10], ġie osservat (emfasi miżjud):

[10] *Gillow v. UK,* A 109 (1986); 11 EHRR 335

112. The Commission finds that Whiteknights was built by the applicants as a private dwelling house for occupation as a residence and does not appear to have been suitable for any other use or purpose. In addition, from the date of its construction until the date of its sale the applicants retained furniture in the property so that it was at all time available in practice as a place in which to live.

[...]

114. It is relevant to note first that the applicants retained ownership of Whiteknights after their departure from Guernsey. ***The Commission considers that ownership of a property is not in itself sufficient to establish it as one's home, where one has never in fact lived in the property****. However, where continued ownership follows occupation of a property as one's home, such ownership is evidence of a strong continuing link with the property. This link was further illustrated in the present case by the fact that the applicants left their furniture in Whiteknights and did not take it with them.*

115. The Commission is of the opinion that the question whether Whiteknights was the applicants' " home" at the time of their return to it in 1979 i s in part dependant on their intentions and attitude towards the house prior to and on their return. The fact that they had been prepared to consider selling it on various occasions, but did not do so until April 1980 after their return, is not decisive, but is evidence of some uncertainty in the continuity of their commitment to the house as their home.

44. Din id-definizzjoni ġiet ukoll applikata f'***Buckley v. The United Kingdom***[11], fejn il-Qorti qalet illi l-każ kien jirrigwarda *"the applicant's right to respect for her "home""* stante illi, *"The Court is satisfied that the applicant bought the land to establish her residence there. She has lived there almost continuously since 1988 - save for an absence of two weeks, for family reasons, in 1993 (see paragraphs 11 and 13 above) - and it has not been suggested that she has established, or intends to establish, another residence elsewhere."*;

45. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jallegaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante illi binthom tixtieq tmur toqgħod qribhom sabiex tkun tista' tieħu ħsieb lil ommha; iżda l-fatt illi l-fond huwa okkupat mill-inkwilini qed iwassal sabiex binthom u żewġha ikollhom jikru proprjeta' mingħand terzi minflok jagħmlu użu mill-fond mertu tal-kawża odjerna illi effettivament jappartjeni lir-rikorrenti;

46. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tqis illi, applikata għall-każ odjern id-definizzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dik illi hija *"home"* kif kunsidrata fl-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea, il-fond mertu tal-kawża odjerna ma jistax jitqies bħala *"home"* vis-a-vis ir-rikorrenti. Se mai, aktar jista' jiġi kunsidrat bħala *"home"* għall-inkwilini, illi ilhom jirrisjedu fl-istess fond għal deċenni sħaħ;

47. In oltre, u fit-tieni lok, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi kien biss fil-proċeduri odjerni illi tqajmet l-ewwel darba il-kwestjoni illi r-rikorrent riedu jirriprendu l-pussess tal-fond sabiex tirrisjedi fih binthom. Mill-iskritturi ta' kera esebiti mar-rikors promotur bħala **Dok E, F u G** a fol 68 *et seq* tal-proċess, jirriżulta illi bint ir-rikorrenti ilha tikri f'Malta sa minn Ottubru 2020, u cioe miż-żmien meta r-rikorrenti intavolaw il-kawża Kostituzzjonali quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta u quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Matul il-proċeduri, kemm Kostituzzjonali kif ukoll quddiem il-Bord, il-kwestjoni illi r-rikorrent xtaq jirriprendi pussess tal-fond tiegħu

[11] Appl Nr 20348/92, QEDB, 29 ta' Settembru 1996

ma tqajmitx, kif jista' jirriżulta mill-kopji informali tas-sentenzi stess esebiti fl-atti tal-kawża odjerna, illi jagħmlu referenza ampja għall-motivazzjonijiet illi wasslu lir-rikorrenti sabiex jintavolaw il-proċeduri rispettivi. Żgur illi l-*pressing need* illi qegħdin iħossu f'daqqa waħda r-rikorrenti sabiex jirriprendu l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna kien jissemma f'xi punt fil-proċeduri l-oħra li kieku verament kien jissussisti;

48. Dan sabiex ma jingħadx ukoll illi jirriżulta mill-iskritturi tal-kera suriferiti illi l-ewwel residenza illi kriet bint ir-rikorrenti kienet f'Għawdex. Li kieku verament riedet tkun qrib il-ġenituri tagħha, żgur illi binthom kienet, mill-inqas, tikri residenza f'Malta, mhux f'Għawdex;

49. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi ġie sodisfaċentement pruvat illi l-fond mertu tal-kawża odjerna jikkostitwixxi *"home"* fit-termini tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana illi hija l-fehma ta' din il-Qorti illi dan l-Artikolu ma japplikax għall-każ odjern;

50. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu jirreferu għall-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

51. Filwaqt illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għal dawn il-provvedimenti fil-liġi fit-tabiet tagħhom, huma jonqsu milli jindirizzaw dawn l-istess disposizzjonijiet fil-premessi tagħhom fir-rikors promotur, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, b'dana illi din il-Qorti ssib ruħha fl-impossibilita' illi tifhem f'liema ambitu r-rikorrenti qed jallegaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali protetti minn dawn l-Artikoli fil-liġi;

52. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** wkoll milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal dawn il-provvedimenti fil-liġi.

Decide

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

i. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Artikolu 6, 8 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

ii. **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Konsegwentement **tiċħad** it-talbiet l-oħra rikorrenti;

iv. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Attard in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur