QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tletin (30) ta' Jannar 2025

Rikors Numru 410/2023 FDP

Fl-ismijiet

Edwina Vassallo (K.I. 0208256M)
u
Annunziata sive Nancy Vincenti (K.I. 0237229M)

vs

Avukat tal-Istat
u
Maria sive May Herrera (K.I. 757546M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta' Awissu 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **22, Fl 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta** li r-rikorrenti u l-mejjet żewġha akkwistaw b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, **DOK A** hawn anness u mmarkat.*

    2. *Illi Louis Vincenti miet fis-6 ta' Diċembru 2019, skond **DOK B** hawn anness u mmarkat, u l-wirt tiegħu iddevolva skond testment tat-12 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farruġia, **DOK C & D** u **DOK E** hawn annessi u mmarkati.*

    3. *Illi l-imsemmi Louis Vincenti ħalla l-użufrutt ta' ħwejġu lil martu Annunziata Vincenti u n-nuda proprjeta` lill-bintu Edwina Vassallo bħala l-unika eredi tiegħu.*

4. *Illi b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat* ***DOK F*** *hawn anness u mmarkat, ir-rikorrenti Annunziata Vincenti u l-mejjet żewġha Louis Vincenti kienu ikkonċedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 17 il-sena l-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta lil Philip Herrera versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm130 fis-sena u dan mill-1 ta' Ottubru 1974.*

5. *Illi b'kuntratt ieħor tal-21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat,* ***DOK G*** *hawn anness u mmarkat, il-konjuġi Vincenti reġgħu ikkonċedew l-istess proprjeta` b'konċessjoni enfitewtika ta' 21 sena b'effett mill-1 ta' Ottubru 1991 lil Philip Herrera versu ċens annwu u temporanju ta' Lm260 fis-sena.*

6. *Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja għalhekk skadiet fit-30 ta' Settembru 2012.*

7. *Illi bi skrittura tal-31 ta' Awwissu 2012,* ***DOK H*** *hawn annessa u mmarkata, l-inkwilin beda jħallas kera ta' €843.51 fis-sena ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera ai termini tal-Att X tal-2009 kienet tiżdied kull 3 snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.*

8. *Illi r-rikorrenti Vincenti intavolaw rikors quddiem il-****Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik nru 8/2017 JVC fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Mary May Herrera*** *liema kawża ġiet deċiża fil-5 ta' Ġunju 2020,* ***liema sentenza ġiet appellata u deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021, DOK I*** *hawn annessa u mmarkata, fejn it-talbiet tar-rikorrenti in Prim' Istanza ġew konfermati ossia fejn iddikkjarat li l-Art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary sive May Herrera tal-fond in kwistjoni u jirrenduha impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` u ddikkjarat ukoll li l-liġijiet kif preżenti sad-data tal-intavolar tar-rikors kienu qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti u laqgħet it-talbiet għal-likwidazzjoni tad-danni fis-somma ta' €33,400 u konsegwentement l-appell tal-Avukat tal-Istat ġie miċħud b'spese doppie.*

9. *Illi fl-atti ta' dik il-kawża, ossia Rik Nru 8/2017JVC ġie ppreżentat rapport fl-10 ta' Diċembru 2018 redatt mill-Perit Godwin Abela.* ***DOK J*** *hawn anness u mmarkat, fejn il-fond in kwistjoni ġie stmat bil-valur ta' €400,000.*

10. *Illi b'rikors quddiem il-****Bord li Jirregola l-Kera Nru 237/2018 MV, fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Maria Sive May Herrera deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2023****, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li l-intimata Herrera għandha tħallas awment fil-kera ta' €3,000 mill-24 ta' Mejju 2022 sat-23 ta' Mejju 2024, €3,600 mil-24 ta' Mejju 2024 sat-23 ta' Mejju 2026 u €4,800 mit-24 ta' Mejju 2026 sal-23 ta' Mejju 2028 u dan skond* ***DOK K*** *hawn anness u mmarkat.*

11. *Illi dan il-ħlas huwa inqas mill-yield kif stabbilit bl-Att XXVII tal-2018 ossia ta' 2% tal-valur tal-propjeta' fis-suq, u jekwivali għal inqas minn*

nofs ta' dak il-minimu li suppost ir-rikorrenti għandhom jipperċepixxu b'salvagwardja tad-drittijiet fundamentali tagħhom u inqas mill-kwart ta' dak li talvolta għandhom jipperċepixxu fis-suq miftuħa ġialadarba l-yield fis-suq miftuħ ivarja bejn 3.5%-4%.

12. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma reġgħu ġew mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u bil-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li dawn huma sproporzjonati u mhux adegwati għall-għanijiet tal-istess liġi kif iddikjarat fis-sentenza* ***Cauchi vs. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021*** *iktar u iktar meta l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u l-Bord tal-Kera ma tawhomx il-minimu tal-valur tal-propjeta' li huma kellhom jirċievu skont stima tal-Perit Godwin Abela.*

13. *Illi minkejja li r-rikorrenti adebew din il-Qorti biex jkollhom dikjarazzjoni li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Herrera, dan id-dritt ta' rilokazzjoni ser jibqa' viġenti bejn l-istess partijiet, bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u xorta baqa' diffiċli għar-rikorrenti jipprevedu meta ser jkunu jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas ma l-kera minnhom riċevuta bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-7 ta' Lulju 2023 ma hija proporzjonali bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien ma' dawk tal-inkwilin.*

14. *Illi l-istess liġi tipprospetta li jekk l-inkwilina taqa' taħt il-means test l-Awtorita' tad-Djar għandha tagħtiha s-sussidju li talvolta jkun dovut lilha skont il-każ, imma żgur ma jista' qatt jingħad li inqas minn nofs tal-minimu kif determinat bl-Att XXVII tal-2018 u inqas minn kwart fis-suq miftuħ huwa proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tal-istess sidien.*

15. *Illi l-capping ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, jkompli jivvjola d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti, kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi kif diġa' rriżulta mis-sentenza* ***DOK I*** *fil-proċess, ossia mir-rapport peritali mal-atti proċesswali tas-sentenza mogħtija skond* ***DOK J*** *fil-proċess, jirriżulta skond l-istess rapport illi l-yield fuq il-proprjetà in kwistjoni kien jvarja bejn is-sena 2012 - 2018 bejn 3.5% u 4.00% fis-sena, u dan skond l-istess rapport.*

16. *Illi konsegwentement, dak li sab il-Perit Godwin Abela illi l-yield fuq il-fond in kwistjoni jvarja bejn 3.5% u 4.0% huwa oltre milli ġust bejn is-sena 2012 - 2018, u għalhekk il-capping ta' 2.0% impost mil-Liġi huwa fih innifsu vjolattiv tad-drittijiet Kostituzzjonali tal-istess rikorrenti.*

17. *Illi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri Nru 237/2018 LM tas-7 ta' Lulju 2013, dik l-Onorabbli Qorti ma ħassitx li r-rikorrenti kellha tiġi mogħtija l-awment fil-kera tal-minimu kif stabbilit mill-liġi ossia t-2% ekwivalenti għal €8,000 fis-sena minkejja li l-yield fuq il-proprjeta` kellu*

jkun ta' €16,000 u ddeċidiet li s-sentenza appellata hija tajba u ġusta u ġialadarba l-appellata Herrera għandha 76 sena u hija mara anzjana li ilha tgħix fil-fond għal diversi snin u skond it-test tal-mezzi l-uniku dħul tagħha huwa ta' €11,200 fis-sena u xi introjtu ieħor minn xi kirjiet, li b'kollox jammontaw għal €4,800 fis-sena biex b'hekk għandha dħul li ma jiżboqx is-€16,000.

18. *Illi minkejja r-rikorrenti ma setgħux jawmentaw il-kera minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta skond sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Gerard Camilleri vs Avukat Ġenerali deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020 il-Qorti eżortat lill-istess Bord li Jirregola l-Kera li jżomm kemm jista' jkun mal-minimu stabbilit fil-liġi ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-post għaliex f'każ li ma jgħamlux dan, jista' jkun hemm ksur ulterjuri tad-drittijiet fundamentali tal-istess sidien f'dan il-każ ir-rikorrenti odjerni, u dan minħabba l-fatt illi fi kwalsiasi każ l-Awtorita' tad-Djar kellha tissussidja l-inkwilina jekk taqa' taħt il-means test.*

19. *Illi l-fatt illi l-inkwilina m'għandhiex mezzi m'għandux għal din ir-raġuni jiġu vvjolati d-drittijiet tat-tgawdija tal-propjeta' tal-istess sidien billi jirċievu inqas minn nofs tan-nofs tal-kera fis-suq skont il-yield tal-propjeta' in kwistjoni.*

20. *Illi dan fih innifsu jivvjola d-drittijiet fundamentali għax ma nżammx il-proporzjon meħtieġ ai termini tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

21. *Illi ai termini tal-Att XXVII tat-2018 l-intimata Herrera setgħet tapplika għall-benefiċċju tal-kera mal-Awtorita` tad-Djar kieku hija kienet indiġenti imma d-drittijiet tas-sidien li jirċievu l-kera proporzjonali għall-valur tal-proprjeta` tagħhom dejjem jibqa' dritt fundamentali tagħhom.*

22. *Illi li tirċievi skond is-sentenza tas-7 ta' Lulju 2023 deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) hawn fuq riferita DOK K fil-proċess, kera ta' €3,000 mill-24 ta' Mejju 2022 tat-23 ta' Mejju 2024, €3,600 mit-24 ta' Mejju 2024 sat-23 ta' Mejju 2026 u €4,800 mill-24 ta' Mejju 2026 sat-23 ta' Mejju 2028 fuq il-fond de quo meta l-valur tal-proprjeta' de quo jiżboq l-€400,000, huma kellhom jirċievu kera sa' €8,000 fis-sena u dan minkejja l-yield fuq il-proprjeta` għandha tirrendilhom €16,000 fis-sena, dan l-ispropozjon huwa ksur lampanti tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

23. *Illi li tirċievi bħala kera 37.5% għall-ewwel sentejn, 45% għat-tieni sentejn, u 60% għall-aħħar sentejn mis-6 snin imponuti fil-liġi qabel ir-reviżjoni ulterjuri huwa ksur lampanti tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sidien.*

24. *Illi mhux hekk biss imma d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tat-2018 jivvjolaw wkoll id-drittijiet tar-rikorrenti l-fatt illi bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), r-rikorrenti ma ngħatawx kumpens mill-1 ta' Jannar 2018, imma mid-data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera l-quddiem, biex b'hekk iż-*

żieda fil-kera m'hijiex ser tkun darba kull sitt snin imma darba kull tmien snin, bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet proprjetarji, stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin, kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti sabu lilhom nfushom affaċċjati b'leġislazzjoni li biha l-inkwilina Herrera, minkejja dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li d-drittijiet proprjetarji ġew vjolati stante li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata u jċaħħdu lill-istess rikorrenti mit-tgawdija tal-istess rikorrenti mil-proprjeta` tagħhom u li jirrenduha impossibbli lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess ta' ħwejjiġhom ai termini tal-Art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-leġislatur introduċa leġislazzjoni li biha reġa' pproteġa l-inkwilina bid-disposti tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta in partikolari l-Artikolu 12B(11) li jippreludi lir-rikorrent li tintavola kawża għall-żgumbrament tal-proprjeta' in kwistjoni. Dan huwa bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 ta' Konvenzjoni Ewropeja u dan b'mod abbużiv u illegali kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża* **Maurice vs France (Applikazzjoni Nru. 11810/03 ; (2006) 42 EHRR 42; (2005) – ECHR 683), u tal-Qorti tal-Appell Rikors Nru. 6/2007/1 fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs Frank Calleja et** *deċiża fis-6 ta' Settembru 2010.*

26. *Illi r-rikorrenti kellhom per forza jressqu r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera issa ġialadarba daħlu in vigore id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex hija tkun tista' teżawrixxi r-remedji lokali kollha qabel ma titlob il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet tal-fundamentali tagħha, iktar u iktar bil-konferma tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-7 ta' Lulju 2023 Rik Nru 237/18 LM fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Maria Sive May Herrera* ***DOK K*** *fil-proċess.*

27. *Illi l-leġislazzjoni odjerna tagħmel 'capping' tal-kera massimu li sid għandu jirċievi għall-ħwejġu ta' 2% fis-sena, u dan skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk ir-rikorrenti lanqas qed jirċievu l-minimu kif stabbilit mil-liġi stante li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ċaħdet l-appell tagħhom u kkonfermat il-kera għal darb'oħra irriżorja għax qed jirċievu effettivament inqas mill-kwart ta' dak li hu dovut lilhom fis-suq u inqas min-nofs ta' dak dovut lilhom mill-capping tat-2% kif stabbilit mil-liġi.*

28. *Illi għalhekk dawn id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B jilledu d-drittijiet ta' proporzjonalita' li fl-ewwel lok kienu intiżi biex jissalvagwardjaw dan il-prinċipju ta' proporzjonalita`, ħaġa li baqgħet mankanti sa llum, u dan kif del resto qalet l-istess Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, meta fis-sentenza ta'* ***Cauchi v. Malta*** *deċiża 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."*

29. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qegħdin ikomplu jġorru l-piż finanzjarju u soċjali li suppost qed iġorr l-Istat billi jipprovdu social housing u mhux qed jirċievu kumpens adegwat għall-proprjeta' tagħhom minkejja d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li konsegwentement qed iċċaħħadhom minn aktar mid-doppju ta' dak li suppost kellhom jirċievu bħala kera fis-suq.*

30. *Illi din il-kera baxxa imposta mil-liġi ossija mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed iġġib fix-xejn u tkompli tipperpetwa il-vjolazzjoni tal-ksur kostituzzjonali soffert mill-istess rikorrenti kif deċiż bis-sentenza dokument F fil-proċess u dan ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

31. *Illi inoltre, ġiet imposta fuq l-atturi u l-aventikawża minnhom ir-relazzjoni ġdida mal-inkwilina intimata Herrera għall-perjodu indefinit stante li dan jiġi mġedded minn sena għall-oħra tul ħajjitha b'żieda fil-kera darba kull sitt snin imma ineffetti kif fuq spjegat darba kull tmien snin ġialadarba ż-żieda fil-kera ma bdietx tgħodd minn meta r-rikorrenti applikaw għal din it-tali żieda ossija l-1 ta' Jannar 2018 imma mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Mejju 2022,* ***DOK L*** *hawn anness u mmarkat, ċioe mill-24 ta' Mejju 2022 kif iddeterminat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)* ***DOK K*** *fil-proċess, oltre li m'hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per eżempju għandhom bżonn il-fond għal użu personali tagħhom jew tal-qraba tagħhom. Lanqas ma jeżistu s-salvagwardi proċedurali xierqa*

immirati li jinkisbu l-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

32. *Illi fis-sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ta'* ***Cauchi vs. Malta*** *(Application Number 14013/19) deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 fejn il-Qorti meta tkellmet fuq l-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta stqarret li dan l-Artikolu jkompli jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u m'huwiex rimedju 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 eliġible 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."

33. *Illi mhux ġust u xieraq illi ġialadarba l-Qorti Kostituzzjonali sabet bis-sentenza* **DOK I** *fil-proċess li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina u stabbiliet illi l-yield fuq il-proprjeta' għall-perjodu mis-sena 2012 – 2018 ivarja bejn 3.5% u 4% fis-sena kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Godwin Abela DOK J fil-proċess biex b'hekk ir-rikorrenti qed jitilfu il-kera ġusta fis-suq ikkalkolata fuq il-yield kif stabbilit fis-sentenza* **DOK I** *fil-proċess.*

34. *Illi dan it-telf irid jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat minħabba l-ksur ta' drittijiet Kostituzzjonali subiti mill-istess rikorrenti u dan b'mod proporzjonali u li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` fis-suq u l-yield li*

talvolta tapplika fis-suq miftuħ, u mhux b'sistema ikkreata biex tillapazza u tirtokkja dawn id-drittijiet li qed jiġu xorta leżi bl-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

35. *Illi għalhekk, konsegwentement għandu jiġi ddikjarat li l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tar-rikorrenti jilledi d-drittijiet tagħhom għax ma nżammx il-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilina għax mhux ġust illi sid li kellu jirċievi skond il-yield fis-suq kera ta' €16,000 fis-sena, ġiet minflok imposta fuqhom kera ta' inqas mill-massimu ta' 2% cioe €8,000 fis-sena kif stabbilit fil-liġi, anzi ġiet imposta fuqhom kera irriżorja għall-fond imsemmi, okkupat minn Maria sive May Herrera, ta' €3,000 mill-24 ta' Mejju 2022 sat-23 ta' Mejju 2024, €3,600 mill-24 ta' Mejju 2024 sal-23 ta' Mejju 2026 u €4,800 mit-22 ta' Mejju 2026 sal-21 ta' Mejju 2028 ai termini tas-sentenza* ***DOK K*** *fil-proċess, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll mill-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ġialadarba r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors Kostituzzjonali tagħhom qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tat-2018, iktar u iktar għandu jiġi deċiż illi dan l-att m'għandux jorbot lir-rikorrenti fl-applikazzjoni tiegħu, stante li dan il-bdil fil-liġi qed ineħħi t-tapit minn taħt is-saqajn tal-istess rikorrenti li għandhom jkollhom s-salvagwardji proċedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Liġi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sid ġew leżi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-leġislazzjoni għandha tiġi ddikjarata nulla u bla effett ġialadarba hija bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet fuq kollha premessi.*

36. *Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, ġialadarba l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-bilanċ rikjest mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem u l-Art 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja, din il-lokazzjoni stabbilita bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha tiġi dikjarata leżiva fil-konfront tad-drittijiet proprjetarji tal-istess rikorrenti, li għandhom jirċievu l-kera ġusta fis-suq, ai termini tal-yield kif stabbilit bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) DOK I fil-proċess, u mhux capping ta' 2%, kif jistabbilixxi l-istess Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li l-piż u t-telf fil-kera għandu dejjem iġorru l-iStat, u mhux ir-rikorrenti, iktar u iktar meta l-awmenti ma ngħatawx mill-preżentata fis-sena tar-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ossia l-1 ta' Jannar 2018, u meta l-istess awmenti bdew jgħoddu mis-sentenza, ossia l-24 ta' Mejju 2022 skond* ***DOK L*** *fil-proċess biex b'hekk iż-żieda fil-kera mhix ser tkun darba kull sitt (6) snin imma darba kull tmien snin u nofs.*

37. *Illi hawnekk issir referenza għas-sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-Kawża Rik Nru 304/2021 TA fl-ismijiet Alessandra sive Sandra Radmilli vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-*

14 ta' Lulju 2022 li għadha sotto appell u differita għas-sentenza għas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023.

GĦALDAQSTANT, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi l-intimati jgħidu għaliex m'għandhiex:-

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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata* ***Maria sive May Herrera (K.I. 757546M)*** *fil-fond* ***22, Fl 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja li diga ġie dikjarat bis-sentenza tal-****Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik nru 8/2017 JVC fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Mary May Herrera*** *tal-5 ta' Ġunju 2020 li l-intimata Herrera ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

II. ***Tiddikjara*** *wkoll illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża quddiem il-****Bord li Jirregola l-Kera Nru 237/2018 MV****, deċiża fl-24 ta' Mejju 2022, fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera et kif ikkonfermata mill-****Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2023****, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante illi l-awment fil-kera ta' 2% fis-sena tal-valur tal-proprjeta 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, għal €3,000 mill-24 ta' Mejju 2022 tat-23 ta' Mejju 2024, €3,600 mill-24 ta' Mejju 2024 sat-23 ta' Mejju 2026 u €4,800 mill-24 ta' Mejju 2026 sal-23 ta' Mejju 2028 huwa fih nnifsu leżiv stante illi l-yield fuq il-proprjetà in kwistjoni kif stabbilit bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta' Jannar 2021, skond rapport tal-Perit Godwin Abela, Dokument H, kellu jkun bejn 3.5% u 4%, u għalhekk m'għandux jkun inqas minn €16,000 fis-sena, u għal din ir-raġuni wkoll, għandu jinstab ksur tad-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti u cioe vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), talli ma nżammx proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin, bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

III. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija u pussess tal-proprjeta' tagħhom tal-fond* ***22, Fl 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta*** *bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż l-iżgumbrament mil-fond in kwistjoni, ġialadarba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu*

12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi in konfront tal-istess rikorrenti.

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

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

VI. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimata jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx 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 lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi u ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina.*

VII. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni, pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.*

VIII. ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati, pekunjarji u non-pekunjarji, ai termini tal-liġi.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-3 ta' Ottubru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu:*

      (a) prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni
      (b) prova tal-allegat ftehim tal-kirja u ***prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);***

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, 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-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

   3. *Permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta inħoloq bilanċ bejn l-interessi ġenerali u dawk tas-sid (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***<u>Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat</u>*** *deċiża fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali). Magħdud ma dan kemm ġurisprudenza*

kopjuża fejn ġie kkonfermat li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. *Illi billi l-perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu tal-10 ta' Settembru 2018 (ara Dok J anness mar-rikors promotur) stma l-fond bil-valur ta' €400,000 fejn l-yield fis-suq miftuħ ivvarja bejn 3% għal 4% m'hemm l-ebda garanzija li jekk ir-rikorrenti kienu ħa jikru l-fond mertu tal-kawża fis-suq ħieles kienu ser jirċievu kera li tkun daqs 4% tal-valur tal-fond. Tajjeb li jiġi mfakkar li l-istima tal-perit tekniku hija biss oppinjoni soġġettiva;*

5. *Illi wara kollox, b'referenza għat-tieni talba tar-rikorrenti, l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha* **Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera et** *deċiża fis-7 ta' Lulju 2023 imxiet mad-dettami tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ċertament din is-sentenza mhijiex tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti;*

6. *Illi b'referenza għar-raba' talba, r-rikorrenti ma elaboraw xejn rigward din ix-xilja. Qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali/konvenzjonali m'għandhiex tiġi mibdula f'qorti tat-tielet jew raba' istanza. Tabilħaqq proċeduri konvenzjonali taħt il-***Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** *mhumiex maħsuba biex iservu ta' appell jew kassazzjoni minn sentenzi li jkunu għaddew in ġudikat, u dan speċjalment meta titqajjem allegata vjolazzjoni tal-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni***. Proprju f'dan il-każ ir-rikorrent qiegħed jipprova jgħatti l-ilment tiegħu bil-libsa konvenzjonali meta dan ma huwa xejn ħlief appell ġdid mill-apprezzament milħuq mill-Qorti tal-Appell. Ilment bħal dan ma jistax jiġi mistħarreġ mil-lenti konvenzjonali u għalhekk għandu jiġi mwarrab;*

7. *Illi l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

8. *Fir-rigward tal-allegat ksur tal-***artikolu 13 tal-Konvenzjoni***, dan ukoll m'huwiex siwi. Illi tabilħaqq bit-tressiq ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali ir-rikorrent stess qiegħed jagħraf li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Għalhekk safejn ir-rikorrent qiegħed jilmenta minn ksur tal-***artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** *dan huwa manifestament infondat jekk mhux ukoll fieragħ għaliex permezz ta' dawn il-proċeduri stess, din l-Onorabbli Qorti bħala awtorità nazzjonali għandha s-setgħa li tagħti rimedju effettiv lir-rikorrent, jekk kemm-il darba hija sseħħilha turi li tassew ġiet imfixkla fil-jeddijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa taħt il-***Konvenzjoni Ewropea***;*

9. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-tielet talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti tiżgumbra lill-intimata Herrera mill-fond, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin,*

peress li mhuwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni. [1]

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi, fis-6 ta' Novmbru 2023, l-intimata **Maria sive May Herrera**, laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi in linea preliminari l-esponenti teċċepixxi l-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti Edwina Vassallo stante li skont l-aħħar testment ta' Louis Vincenti (eżebit mill-istess atturi bħala Dok E) li kien il-propjetarju tal-fond in kwistjoni flimkien mal-armla tiegħu, l-attriċi l-oħra Annunziata Vincenti, huwa ħalla b'legat l-użu, tgawdija u l-użufrutt tal-assi kollha tiegħu in ġenerali, mobbli u immobbli lill-istess martu. Għalhekk fil-preżent l-attriċi Edwina Vassallo ma għandha ebda leġittimita attiva li tkun f'dawn il-proċeduri.*

2. *Illi sussidjarjament u bla preġudizzju u in linea proċedurali, l-esponenti teċċepixxi li l-azzjoni odjerna tivvjola l-prinċipju ta' electa una via non datum recursus ad alteram. Kif jidher mill-premessi u talbiet* ***prinċipali*** *fir-rikors promotur, dawn huma mmirati sabiex (i) jiġi dikjarat u deċiż li l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tas-sena 2018 jirrenduha impossibbli sabiex ir-rikorrenti jirriprendu t-tgawdija u l-pussess tal-fond in kwistjoni; u (ii) jiġi dikjarat li s-sentenza mogħtija fl-24 ta' Mejju 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera bir-riferenza 237/2018MV fl-ismijiet "Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et" kif konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2023, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tal-istess rikorrenti. It-talbiet l-oħra fir-rikors promotur huma kollha konsegwenzjali u jistrieħu fuq l-akkoljiment ta' l-imsemmija talba primarja. Minn eżami ta' dawn is-sentenzi joħroġ ċar li kienu l-istess rikorrenti li għażlu li jniedu il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-eċċipjenti odjerni u kienu huma stess li ibbażaw il-kawża tagħhom għar-reviżjoni tal-kera tal-fond in kwistjoni propju ai termini tal-Att XXVII tas-sena 2018 – Att li kien ġie promulgat f'Lulju 2018 u cioe ħames (5) xhur qabel mar-rikorrenti ppreżentaw il-kawża tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-21 ta' Diċembru 2018. Għaliex dik il-kawża ma tagħthomx sodisfazzjon kif xtaqu huma, issa qed jipproponu l-proċeduri odjerni sabiex jattakkaw propju l-liġi li kienet il-bażi tal-azzjoni imħaddna u mħaddma minnhom stess quddiem il-Bord li Jirregola l- Kera u biex jippruvaw ibiddlu sentenza li għaddiet in ġudikat billi jitolbu dikjarazzjoni li ż-żewġ sentenzi mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, kif konfermata, mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) illedewlhom d-drittijiet fondamentali tagħhom. F'tali kuntest l-eċċipjenti tissottometti li l-azzjoni odjerna għandha fil-fatt titqies, u tiġi dikjarata, bħala fiergħa*

[1] Ara Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

u vessatorja u li jkun hemm s-sanzjoni komminata fil-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

3. *Illi subordinatament u bla preġudizzju u in linea proċedurali, l-eċċipjenti tissottometti li din il-Qorti għandha tiddeklina milli tuża s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni stante li r-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedju ordinarju tar-ritrattazzjoni tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2023 fil-kawża fl-ismijiet "Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et" (Rif 237/2018LM).*

4. *Illi, subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti mhijiex il-leġittimu kuntradittriċi fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-liġijiet tal-kera viġenti u għalhekk ebda mit-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu jiġu diretti fil-konfront tal-esponenti. Il-presenza tal-eċċipjenti f'dan il-proċediment huwa solament għall-integrita' tal-ġudizzju u, bħala korollarju, kwalsiasi kundanna mitluba ma tistax tiġi rivolta lejn l-istess, peress li l-eċċipjenti ma llediet l-ebda jedd fundamentali tar-rikorrenti.*

5. *Illi subordinatament u bla preġudizzju, l-azzjoni odjerna hija nsostenibbli stante li l-effetti tal-ilqugħ tat-talbiet proposti mir-rikorrenti ikunu jikkostitwixxu varjazzjoni ta' sentenza bejn l-istess rikorrenti u l-eċċipjenti li għaddiet in ġudikat u b'hekk iġibu il-konsegwenza li joqtlu l-effetti ta' dik is-sentenza. F'tali proċeduri oħrajn, l-eċċipjenti akkwistat dritt kweżit illi, bħala tali, ma jistax jiġi skonvolt, mibdul, mutat, kwalifikat u/jew imnaqqas b'deċiżjoni oħra suċċessiva.*

6. *Illi l-eċċipjenti tissottometti li l-asserzjoni magħmula mir-rikorrenti fil-paragrafu 31 tar-rikors promotur li biż-żewġ sentenzi li għalihom jirreferu, ġie impost fuqhom relazzjoni ġdida ta' kirja ma' l-eċċipjenti "<u>għal perjodu indefinit</u> stante li dan jiġi mġedded minn sena għall-oħra <u>tul ħajjitha</u>"[2] mhijiex veritiera u jikkontradixxi dak li kitbu l-istess rikorrenti f'banda oħra tar-rikors tagħhom. Fil-fatt fil-paragrafu 7 tar-rikors promotur, l-istess rikorrenti jagħmlu riferenza għall-skrittura ġdida ta' lokazzjoni datata 31 ta' Awissu 2012 (kopja mhux iffirmata ġiet eżebita minnhom mmarkata Dok H). Skont il-klawsola 2 ta' dan il-ftehim, il-kirja ġiet miftehma għal perjodu ta' ħmistax (15) il-sena b'dan li jekk l-esponenti tgħaddi għal ħajja oħra qabel id-data ta' terminazzjoni, il-kirja tiġi ipso jure terminata. L-esponenti, anke fil-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qablet li teżisti din il-lokazzjoni li kwindi tiskadi fit-30 ta' Settembru 2027 u konsegwentement ir-rikorrenti jafu ben tajjeb li kemm-il darba l-esponenti tibqa' ħajja, il-kirja ser tintemm circa erbgħa (4) snin oħra u l-fond imur lura fil-pussess u tgawdija tar-rikorrenti Annunziata Vincenti – altru jeżisti perjodu indefinit kif allegaw.*

7. *Illi b'riferenza għal dik il-parti tat-tielet talba fejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-eċċipjenti, jiġi sottomess li mhijiex funzjoni jew kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tintrattjeni u/jew tilqa' tali talba għaliex din*

[2] Sottolinjar tal-esponenti

tispetta biss lil qrati u/jew tribunali oħra. Dan hu aspett proċedurali illi huwa ormai ben definit f'numerevoli deċiżjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti, kif presjeduta u anke kif diversament presjeduta, u anke f'oħrajn tal-Qorti Kostituzzjonali.

8. *Illi, bla preġudizzju għas-suespost, inkwantu għat-talbiet tar-rikorrenti għal ħlas ta' kumpens jew danni kif ukoll għal ħlas ta' xi spejjeż ġudizzjarji tal-proċeduri odjerni, l-eċċipjenti tissottometti li hija ma hijiex il-leġittima kontradittriċi għaliex ma tista' qatt tiġi ritenuta responsabbli għal hlas ta' tali kumpens/danni stante li l-eċċipjenti qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    - Kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat
    - Ċertifikat tal-mewt ta' Louis Vincenti
    - Riċerki testamentarji ta' Louis Vincenti
    - Testment ta' Louis Vincenti
    - Kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat
    - Kuntratt ieħor tal-21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat
    - Skrittura tal-31 ta' Awwissu 2012
    - Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta' Jannar 2021
    - Rapport tal-Perit Godwin Abela
    - Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-23 ta' Mejju 2023
    - Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Mejju 2022

5. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Edwina Vassallo** ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotur. (fol 12 – 17)

6. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2023, fuq talba tal-partijiet, ġie ordnat l-allegazzjoni l-atti tal-kawża Rik nru 237/2018 MV fl-ismijiet '**Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera**', deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta' Mejju 2022 u fl-Appell fis 7 ta' Lulju 2023, liema atti ġew debitament allegati.

7. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat illi fit-28 ta' Frar 2024, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi, ladarba ġew allegati l-atti kollha, relattivi, ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat illi fit-28 ta’ Frar 2024, l-intimata Herrera talbet sabiex tkun tista’ tressaq il-provi tagħha.

10. Rat illi fit-13 ta’ Ġunju 2024 ġie ppreżentat, mill-intimata Herrera, l-iskambju ta’ korrispondenza bejn il-konsulenti legali tagħha u tar-rikorrenti wara s-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Lulju 2023.

11. Rat illi fit-13 ta’ Ġunju 2024, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub ippreżentati fil-21 ta’ Awissu 2024. (fol 140 sa 157)

13. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat bil-miktub ippreżentati fil-25 ta’ Ottubru 2024. (fol 157 sa 169)

14. Rat is-sottomissjonijiet ta’ Maria sive May Herrera bil-miktub ippreżentati fit-28 ta’ Ottubru 2024. (fol 170 sa 199)

15. Rat illi fil-5 ta’ Novembru 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

16. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrenti Edwina Vassallo hija propretarja tal-fond 22, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, liema propjeta’ hija wirtet mingħand missierha Louis Vincenti, illi miet fis-6 ta’ Diċembru 2019, u li huwa suġġett għall-użufrutt ta’ ommha, r-rikorrenti Annunziata sive Nancy Vincenti.

17. Jirriżulta illi fil-fond 22, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, tirrisjedi Maria sive May Herrera.

18. Jirriżulta illi missier ir-rikorrenti, Louis Vincenti, permezz ta’ proċeduri Kostituzzjonali 8/2017 JVC, talab għal kumpens mingħand l-Avukat tal-Istat fejn ilmenta illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kien jilledi d-drittijiet tiegħu u ta’ martu, r-rikorrenti odjerna Annunziata sive Nancy Vincenti.

19. Jirriżulta illi, permezz ta’ sentenza mogħtija mill-Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali) deċiża fit-8 ta’ Ġunju 2020, ġie dikjarat illi d-drittijiet tiegħu ġew leżi abbażi tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, u għalhekk ingħataw kumpens ta’ €33,400.

20. Jirriżulta illi tali deċiżjoni ġiet appellata mill-Avukat tal-Istat, liema appell ġie dikjarat bħala frivolu u vessatorju w is-sentenza tal-Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali), ġiet konfermata filwaqt li l-Qorti ordnat id-doppjo spese.

21. Jirriżulta illi, nefrattemp, fil-21 ta’ Diċembru 2018, a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 ir-rikorrenti talbu għar-reviżjoni tal-kera pagabbli minn Maria Herrera u l-eventwali żgumbrament f’każ illi ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul stabbiliti fil-Liġi.

22. Jirriżulta illi permezz ta’ deċiżjoni datata 24 ta’ Mejju 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa’ t-talba għar-reviżjoni tal-kera filwaqt illi ċaħad it-talba għall-iżgumbrament.

23. Jirriżulta illi, bħala riżultat ta' tali deċiżjoni, il-kera dovuta żdiedet għal €3,000 għal sentejn, li kellha tiżdied għal €3,600 għat-tielet u raba' sena u togħla finalment għal €4,800 għall-ħames u sitt sena.

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti appellaw minn tali deċiżjoni, liema appell ġie lilhom miċħud fis-7 ta' Lulju 2023, u għalhekk tali sentenza hija waħda finali.

25. Jirriżulta illi, permezz ta' Ittra Legali datata 26 ta' Lulju 2023, il-konsulenti legali tar-rikorrenti kitbu lill-intimata sabiex tħallas il-kera illi kienet ikkundannata tħallas mill-Bord li Jirregola l-Kera u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell. (fol 126)

26. Jirriżulta illi permezz tal-proċeduri odjerni, intavolati ġimgħatejn wara, fl-10 ta' Awissu 2023, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni, u eventwali rimedju, għas-segwenti:

- Illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif emendat mill-Att XXVII tal-2018, jrendiha impossibbli li jirriprendu lura l-pussess tal-fond tagħhom, u għalhekk hemm vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom għall-propjeta', kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll id-dritt tagħhom għal smigħ xieraq, kif protetti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

- Illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera 237/2018 MV fl-ismijet '**Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera'** deċiża fl-24 ta' Mejju 2022 u kkonfermata fis-7 ta' Lulju 2023 tilledi d-drittijiet tagħhom peress illi l-awment ta' kera ta' 2% fis-sena huwa leżiv fil-konfront tagħhom, fejn għalhekk hemm vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom għall-propjeta', kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat

27. Il-Qorti tibda biex tirrileva illi l-intimati lkoll ressqu varji difiżi interessanti u ta' min jikkunsidrahom f'aktar dettall, madanakollu din il-Qorti, fl-aħjar ekonomija tal-ġudizzju, tqis illi jkun aktar opportun illi tqis minnufih iż-żewġ ilmenti prinċipali kif fuq mqajjma.

Artikolu 12B jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti.

28. Kif ġia indikat, l-ilment prinċipali tar-rikorrenti, wara illi lmentaw b'suċċess dwar l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 u ngħataw kumpens ta' ftit anqas minn €34,000, u wara illi l-kera annwali ġiet awmentata mill-Bord li Jirregola l-Kera, minn €843.51 fis-sena għal €3,600 fis-sena, li titla' għal €4,800 fis-sena, issa qed jilmentaw illi, l-Artikolu 12B tal-Kap 158, li ta d-dritt lir-rikorrenti jitolbu għal żieda fil-kera ta' aktar minn erbgħa darbiet minn dak li ftehmu li jirċievu fis-sena 2012, kien attwalment qed jivvjola d-drittijiet tagħhom ta' propjeta', peress illi, fost affarijiet oħra, huma kienu qed jippretendu qligħ ta' 3.5% sa 4% fuq il-valur tal-propjeta', filwaqt illi l-liġi tikkonċedilhom qligħ sa 2% fis-sena.

29. Huma jikkontendu illi, ladarba ma humiex f'posizzjoni illi jaqilgħu l-flus kollha illi huma jikkontemplaw li jaqilgħu, allura d-dritt tagħhom tad-tgawdija tal-propjeta' ġiet

lilhom leża mill-leġislazzjoni redatta mill-Leġislatur permezz tal-Artikolu 12B b'Att XXVII tas-sena 2018.

30. Huma jikkontendu wkoll illi, bl-operazzjoni ta' l-istess Liġi, huma fl-impossibbilta' illi jieħdu lura l-post mingħand l-intimata Maria Herrera, li llum il-ġurnata għandha tmienja u sebgħin sena (78).

31. Il-Qorti tibda billi tosserva illi dana l-ilment tar-rikorrenti, li, meta r-rikorrenti Edwina Vassallo xehdet quddiem il-Qorti, mistoqsija minn dina il-Qorti stess "*Int għamilt dak li qallek Dr (Edward) Debono?*" qalet, "*Exactly dejjem ... għax ma nafx il-Liġi*" (fol 138), ġia ġie ampjment ikkunsidrat minn dawna l-Qrati, partikolarment il-Qorti Kostituzzjonali, fejn għal varji drabi għamlet il-posizzjoni legali ġara u tonda.

32. La darba r-rikorrenti tisħaq illi hija ma tafx il-Liġi, u għalhekk tistrieħ fuq id-direzzjoni legali mogħtija mill-abbli difensuri tagħha, ikun opportun illi dina l-Qorti tagħmel referenza ħafifa għar-rassenja ta' deċiżjonijet li ma jagħtuhiex raġun għall-argumenti tagħha, bit-tama illi tingħata stampa ċara dwar xi tgħid il-Liġi.

33. Fil-kawża **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, ingħad hekk:

> *"15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'għandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett għandu jingħad b'mod ġenerali illi l-fatt illi perit ikun iffissa valur lokatizzju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiż kulħadd huwa lest illi jħallas dik is-somma ta' kera, u għalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija waħda fissa għaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u għalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizzju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera perċepita mis-sidien fejn jidħlu miżuri intiżi għall-skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali ma tridx tabilfors tkun ir-rata sħiħa li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidħlu konsiderazzjonijiet leġittimi fl-interess ġenerali intiżi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. Illi mbagħad, mil-lat speċifiku ta' dan il-każ, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizzju stabbilita mill-Perit Tekniku ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`(fol. 511) hija ferm viċin il-perċentwali ta' 2% stabbilita fil-liġi kif emendata għall-kalkolu ta' kif għandha tiġi riveduta l-kirja u li għalhekk huwa ċar illi fil-każ de quo ma jistgħax jingħad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma leżivi tad-drittijiet tal-appellant.*
>
> *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. Dan kif jidher partikolarment mill-fatt illi r-rata tal valur lokatizzju stabbilita mill-Perit Tekniku Mario Axisa għall-fond inkwistjoni hija ta' 2.5%, u cioe` rata verament qrib għar-rata ta' 2% stabbilita mil-liġi".*

34. Fil-kawża **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, fejn, fil-każ proprju, il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienu għadhom pendenti, il-Qorti qalet hekk:

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

35. Fil-kawża fl-ismijiet **Caterina Schembri et v. Avukat tal-Istat**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, fejn f'dak il-każ proċeduri quddiem il-Bord ma kinux infetħu billi ntlaħaq ftehim lokatizzju bejn is-sid u l-inkwilin, il-Qorti ddeċidiet hekk:

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

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

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

36. Fil-kawża '**Martin Bonnici et vs Avukat tal-Istat et**, deċiża wkoll fit-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

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

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

37. Fil-kawża **Rosaria *sive* Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et** deċiża wkoll fit-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid::

"12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

13. Lanqas m'hu tajjeb l-argument l-ieħor tal-atturi illi fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta l-Qorti Ewropea elenkat "ir-raġunijiet kollha li minħabba fihom il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ma waqfux permezz tal-introduzzjoni tal-Att [XXVII tal-2018]". Fis-sentenza ta' Cauchi l-Qorti Ewropea bl-ebda mod ma ppronunzjat ruħha dwar jekk ir-rimedji maħluqa bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 humiex effettivi jew le; anzi għamlitha ċara li ma kinitx qiegħda tippronunzja ruħha dwar ir-rimedji introdotti fis-sena 2018 permezz tal-art. 12B tal-Kap. 158:

»63. ... the Court considers that – without having to address the effectiveness or otherwise of the procedure introduced by Act nº XXVII of 2018 for the purposes of this complaint – even assuming that the new article 12B of the Ordinance provided for any relevant and effective

safeguards, these had no bearing on the situation suffered by the applicant until the introduction of these amendments in 2018, and have no impact to date.«

38. Il-Qorti tista' tkompli tirriproduċi deċiżjonjiet u dikjarazzjonijiet varji dwar il-posizzjoni meħuda mill-Qorti Kostituzzjonali, iżda tinstab ċert illi min huwa aktar intiż fil-Liġi huwa a konoxxenza tagħhom u jista jgħarraf lil min talab id-direzzjoni tiegħu bihom.

39. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tagħmilx is-segwenti osservazzjoni ulterjuri.

40. Il-konsulenti legali tar-rikorrenti, b'ċerta vehemenza u insistenza, jirreferu għad-deċiżjoni tal-ECHR '**Cauchi vs Malta'**, illi ċertament kellha impatt fil-mod kif dawna l-Qrati jikkunsidraw il-vjolazzjoni kkawżati mill-Artikolu 12, w jinsistu li l-kummenti magħmula mill-ECHR japplikaw għall-Artikolu 12B ukoll u, għal dan il-għan, jirriproduċi s-segwenti bran:

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 misrely - 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 judgement, the applicant continues to suffer the same violation of her property rights."

41. Madanakollu, fil-każ odjern, il-Qorti tosserva illi, a differenza ta' dak osservat mill-ECHR, sar it-test sabiex jiġi verifikat jekk l-intimata Maria Herrera, ta' tmienja u sebgħin (78) sena, kellhiex il-mezzi suffiċjenti biex tiġi lilha terminata l-kirja u titkeċċa mill-fond propjeta ta' rikorrenti, liema test wera illi Maria Herrera ma kinetx f'posizzjoni illi ssib fond alternattiv, kemm in vista tar-riżorsi limitati tagħha kif ukoll l-eta venerabbli tagħha.

42. Mhux hekk biss – minkejja illi Herrera ġiet rikonoxxjuta bħala persuna illi għandha tiġi protetta mill-Liġi, l-istess liġi pprovdiet sabiex il-kera tiżdied, fejn minn kera ta' €845 fis-sena, ir-rikorrenti kienu issa ser jibdew jipperċepixxu kera ta' €3,600 fil-present, li togħla għal €4,800 fis-sena 2026 – żieda ta' aktar minn sitt darbiet minn dak illi l-aventi kawża tar-rikorrenti, fis-sena 2012, kienu ftehmu li jdaħħlu.

43. Dana kollu qiegħed jingħad, għax joħroġ ċar illi, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, permezz ta' l-Artikolu 12B, intlaħaq il-bilanċ rikjest mill-Konvenzjoni bejn id-dritt tas-sid, ossija ir-rikorrenti, għall-propjeta' tagħhom, u l-obbligu tal-Istat illi jipproteġi dritt soċjali tal-kerrej li, tenut kont tal-eta tagħha w tar-riżorsi finanzjarji limitati tagħha, ma hijiex ser tispiċċa titkeċċa barra fit-triq minħabba f'rikjesti esorbitanti tas-sid.

44. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda esitazzjoni illi tgħid illi, bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 w il-metodoloġiji hemm pprovduti lir-rikorrent, ma huwiex minnu illi qed jiġu leżi kwalsiasi mid-drittijiet kollha illi huma jippretendu illi ġew lilhom leżi.

45. Dwar l-insistenza tar-rikorrenti illi huwa impossibbli li jirriprendu l-pussess ta' ħwejjiġhom, il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-15 ta' Ottubru 2020 fuq ilment analogu, fejn kellha dan xi tgħid:

> *11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*
>
> *12. Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.*
>
> *13. L-art. 12B(8)(b)3 tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru "permezz ta' evidenza inekwivoka" li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.*
>
> *14. Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu "kerrejja" taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala "kerrej" – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.*
>
> *15. Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt ... l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art.12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sa llum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu "piż sproporzjon".*

Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-Rikorrenti

46. Ir-rikorrenti, permezz ta' tali ilment, ma humiex qegħdin jikkontestaw il-proċess innifsu li kien jinkludi s-smiegħ u deċiżjoni finali, kemm tal-Bord kif ukoll l-Qorti tal-Appell, iżda qiegħda tikkontendi illi l-fatt illi l-Bord, w il-Qorti tal-Appell warajha,

applikat awment tal-kera ekwivalenti għal 2% tal-valur tal-propjeta' meta, skond il-Perit tagħha, l-Perit Godwin Abela, il-qliegħ minnha ġenerat kellu jkun ta' bejn 3.5% u 4%, kien jilledi d-drittijiet tagħhom.

47. Hawnhekk, il-Qorti, mill-ġdid, tagħmel referenza għal varji deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali, fejn tali ilment ġie minnha skartat.

48. Fil-kawża '**Doriette Rizzo Naudi et vs Avukat tal-Istat et**', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Novembru 2024, dwar sitwazzjoni analoga, kellha dan xi tgħid:

> *iii. Mal-introduzzjoni tal-art. 12B ma kien hemm xejn x'iżomm lil sidien il-kera milli jiftħu kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera. Madankollu, kien biss fil-21 ta' April, 2022 li ppreżentaw ir-rikors fil-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk in-nuqqas kien tagħhom u mhux tal-liġi.*
>
> *iv. Effettivament is-sentenza li ngħatat mill-Bord Li Jirregola l-Kera tikkonferma li r-rikorrenti kellu rimedju ordinarju. Il-fatt li l-awment fil-kera hu ta' 2% fuq il-valur tas-suq tad-dar filwaqt li l-perit tekniku rrelata li l-yield tal-fond hu bejn 3% u 3.5%, hu konferma ta' dan meta tqies il-linji gwida tal-QEDB fis-sentenza Cauchi v Malta. Dan iktar u iktar meta tqis li skont il-perit tekniku fis-sena 2022 il-valur lokatizju tad-dar kien ta' €8,000 u fis-sentenza l-Bord ordna li l-kera tkun €5,000 fis-sena. Rilevanti wkoll li mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera jirriżulta li l-inkwilini huma nies anzjani li l-qliegħ tagħhom fis-sena 2021 kien minn pensjoni ta' ftit iktar minn €12,500, li jfisser madwar €1,000 fix-xahar għal tnejn min-nies. Bħala assi rriżulta li għandhom flus il-bank fl-ammont ta' €12,500, investimenti ta' mhux iktar minn €14,000, u żewġ poloz fuq il-ħajja. Din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-protezzjoni tal-kirja li toffri l-liġi hi ġustifikata meta tikkunsidra l-età u l-mezzi finanzjarji. F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et tal-15 ta' Ottubru 2020, dwar il-ħtieġa ta' protezzjoni tal-kirja.*

49. Fil-kawża surriferita, **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-15 ta' Ottubru 2020, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.*

50. L-istess Qorti kompliet tgħid illi, għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera,

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

51. Fil-kawża fl-ismijiet '**Mary Fatima Vassallo et vs Carmelo u Josehpine konjuġi Azzopardi**', deċiża mill-Qorti tal-Appell fis 26 ta' Ottubru 2022, intqal is-segwenti:

"11. Il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilità li sid-il kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

12. Kienet il-Qorti Ewropea stess, fil-każ ta' Cauchi v. Malta, li ddikjarat li kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles m'huwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali. F'din is-sentenza l-qorti qalet hekk:

»103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ... In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants ... With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim...

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

52. Din il-Qorti tosserva wkoll illi huwa relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2022 fil-każ ta' **Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et**:

»27. … … … meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati

magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra ... ...«

53. L-istess sentenza tkompli tgħid:

"28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

54. Ikkunsidrat dana kollu, din il-Qorti ssibha diffiċli tifhem għaliex ir-rikorrenti, wara illi kellhom il-kera mħallsa lilhom miżjuda minn ftit anqas minn €900 għal €3,600, u wara illi huma issa qed jibbenefikaw mid-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, <u>fl-istess nifs</u> qed jikkontestaw tali deċiżjoni u jitolbu illi dina tivvjola d-drittijiet tagħhom.

55. Il-ko-erenza u lealta' lejn il-prinċipji u argumentazzjoni minnhom tant imħambqa messu, ta' lanqas, wassal lir-rikorrenti sabiex ma jenforzawx l-effetti tas-sentenza li huma daqstant urtati biha u għalhekk jimpunjawha mingħajr ma jgawdu l-effetti tagħha. Dana, madanakollu, ma kienx minnu. Mhux talli ma kinux kuntenti bl-eżitu tad-deċiżjoni tal-Bord u tal-Appell warajha, iżda talli, anqas minn tlett ġimgħat mid-deċiżjoni, interpellaw lill-intimata sabiex tħallas il-kirjiet kollha dovuti skond is-sentenza, filwaqt illi heddewha bi proċeduri ulterjuri f'każ illi ma tħallasx – u dana il-ħlas sar.

56. Tali nuqqas ta' koerenza da parte tar-rikorrenti hija indikattiva tal-intenzjoni aħħarija tar-rikorrenti wara il-proċeduri odjerni – mhux illi jilmentaw minn xi dritt lilhom vjolat, iżda dik illi jipprovaw jagħmlu qliegħ ulterjuri a benefiċċju tagħhom, bi proċeduri addizzjonali ta' natura Kostituzzjonali.

57. Hawnhekk, il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi, kieku ma kien hemm ebda direzzjoni mogħtija mill-Qrati nostrani, inkluż il-Qorti Kostituzzjonali, dwar tali punti, hija kienet tifhem illi r-rikorrenti kellha tirrikorri għall-estrem illi tirreferi l-ilment tagħha lill-Qorti Kostituzzjonali. Madanakollu, fil-każ odjern, huwa ċar illi, minkejja direzzjoni ċara mogħtija tul is-snin dwar il-posizzjoni tal-Qrati fuq l-Artikolu 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti għażlet illi tittenta xortiha mill-ġdid, bit-tama illi forsi tkun tista' tottjeni aktar flus u, possibbilment, tkeċċi lill-intimata mill-fond, wara illi l-Bord li Jirregola l-Kera ġia ddikjaraha bħala eleġibbli sabiex tibqa' fil-fond.

58. Tali tip ta' azzjoni ma tistax ħlief ma titqiesx bħala abbusiva, u din il-Qorti tikkundanna l-abbuż sfaċċat illi qed isir mill-proceduri quddiem dawna l-Qrati, fil-kompetenza tagħhom Kostituzzjonali, kif ukoll quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, bl-assistenza ta' konsulenti legali, liema abbuż iwassal lill dina l-Qorti sabiex, mingħajr ebda eżitazzjoni, tiddikjara l-proċeduri odjerni fiergħa u vessatorji a tenur tal-46 (5) tal-Kostituzzjoni filwaqt illi tagħżel illi ma timponix sanzjoni kif pprovduta fl-Artikolu 10

tat-Tariffa A tal-Kap 12, a differenza ta’ dak mitlub mill-konsulenti legali ta’ l-intimata, minkejja illi tqis illi kien ikun ġust illi jiġu wkoll imposti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet kollha ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tiddikjara t-talba tar-rikorrenti kif kontenuta fir-rikors promotur bħala waħda frivola u vessatorja a tenur tal-Artikolu 46 (5) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u għalhekk:

Tiċħad it-talbiet kollha kif redatti.

Spejjeż kollha ikunu a kariku tar-rikorrenti in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur