QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju, 2022

Numru

Rikors Numru: 304/2021 TA

Alessandra sive Sandra Radmilli (K.I.468648M)

vs

Avukat tal-Istat

Marion Pace Bonello (K.I. 0650438M)

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fis-6 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **Lily, 47 Triq Wilġa, Paceville, San Giljan** li hija akkwistat mingħand il-mejjet missierha l-Avukat Dottor Antonio Pace b'kuntratt ta' diviżjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bħala **<u>Dokument A.</u>**

2. Illi b'kuntratt tat-23 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bħala **Dokument B**. il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond **"Lily", 47 Triq Wilga,**

Paceville, San Giljan lil Anton Felice versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm 60 fis-sena.

3. Illi b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis hawn anness u mmarkat bħala **Dokument C** l-imsemmi Anton Felice ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-konċessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello.

4. Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-22 ta' April 1984.

5. Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-22 ta' April 1984 u a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossia Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuta Marion Pace Bonello u żewġha Lino Pace Bonello kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun għadha kemm spiċċat b'kera li jkun daqs iċ-ċens annwu u temporanju li kien jitħallas minnufiħ qabel ma tkun għalqet l-emfitewsi miżjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas lill-antekawża tal-attriċi li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar u hekk jerġa jiżdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min għandu d-drittijiet il-kirja a tenur ta' l-istess liġi.

6. Illi għalhekk fit-23 ta' April 1984, iċ-ċens annwu u temporanju li kien jitħallas lil Avukat Dottor Antonio Pace bir-rata ta' **Lm 60** fis-sena żdied għal **Lm 120** fis-sena u baqa' hekk jitħallas sat-22 ta' April 1999 wara liema perjodu l-intimata Marion Pace Bonello bdiet tħallas il-kera bir-rata ta' **Lm 158** fis-sena ossia **€368.04c** fis-sena u dan sat-22 ta' April 2013. Mit-23 ta' April 2013 sat-22 ta' April 2016 l-intimata bdiet tħallas il-kera bir-rata ta' **€391.80c** fis-sena u mit-23 ta April 2016 hija bdiet tħallas bir-rata ta' **€411.40c** a tenur tal-Att X tat-2009.

7. Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet premessi, Rikors Numru: 4/2017 RGM, deċiża fil-28 ta' Mejju 2019, il-Qorti ddeċidiet illi bl-operazzjonijiet ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha u ċioe' il-fond 'Lily' 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan bi vjolazzjoni ta' l Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u ddikjarat illi l-intimata Pace Bonello ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond "Lily". 47, Triq Wilġa, Paceville u għalhekk minn issa 'l quddiem ma tistax tinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap 158 sabiex tilqa' għal kull azzjoni li r-rikorrenti tista' tagħmel fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tagħha u ikkundannat lil Avukat tal-Istat sabiex iħallas d-danni ta' €20,000 bħala danni pekunarji u non-pekunarji, hawn anness u mmarkat bħala **Dokument D**.

8. Illi r-rikorrenti pproċediet fit- 28 ta' Diċembru 2018 quddiem il-Bord li Jirregola l Kera, b'Rikors Nru 242/2018 SG, fejn talbet is-segwenti:

I. ***Jiddikjara u jiddeċiedi*** *illi l-intimata Marion armla minn Lino Pace Bonello (KI 650438M) hija l-inkwilina tal-fond 47. Lily, Wilga Street, Paceville al termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal-21 sena b'kuntratt tat-23 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, Dokument B, lil Anton Felice versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena, u sussegwentement l-istess Anton Felice b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973*

fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis Dokument C, ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-konċessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-armla tiegħu hija l-intimata f'din il-kawża ċioe Marion Pace Bonello.

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace Bonello li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt Artikolu 1531Fu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Pace Bonello bejn l-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il kapital tal-istess Pace Bonello fil-31 ta' Dicembru 2017.*

III. ***Jiddikjara u jiddecledi*** *illi al termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont il ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 47, Lily Wilga Street, Paceville mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat oltre i thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti al termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. ***Jordna****, F'kaz illi l-intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-intimata Pace Bonello mill-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

9. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi, Rikors Nru 242/2018 SG, wara t-talbiet tar-rikorrenti, iddikjarat li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville, għandha tiżdied għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, b'effett mil-iskadenza li jmiss, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għat-tielet sena u r-raba' sena, il-kera tiżdied għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena, mentri għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena, skont id-dokument hawn anness u mmarkat bħala **Dokument E.**

10. Illi r-rikorrenti appellat minn din is-sentenza fl-ismijiet premessi, b'rikors numru 242/2018/1 LM. deċiża fis-17 ta' Frar, 2021, fejn l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) laqgħat l-ewwel aggravju tar-rikorrenti u ddikjarat li l-kera dovuta mill-appellata lill-appellanta għar-rigward tal-fond 47, Lily, Wilga Street Paceville, għandha tiżdied għal sebat elef u tliet mitt Euro (€7,300) b'effett mill-iskadenza li jmiss u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għat-tielet u r-raba sena l-kera tiżdied għal disat elef Euro (€9,000) għat-tielet u r-raba' sena, u għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied għal għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500), skont id-dokument hawn anness u mmarkat bħala **Dokument F.**

11. Illi l-attriċi tippretendi illi hija qegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma sproporzionati u mhux adegwati għall-għanijiet tal-istess liġi kif iddikjarat fis-sentenza **Cauchi vs. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021** u dan stante illi minkejja li r-rikorrenti adebit din il-Qorti fil- 26 ta' Jannar tal-2017 u ħadet sentenza fil-28 ta' Mejju tal-2019 fejn il-Qorti ddikjarat illi l-intimata ma tistax tkompli tgawdi l-lokażżjoni taħt id-dispożżizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabet lilha nnifisha.tul

il-kors ta' din il-kawża bil-leġislazzjoni tal-Att XXXVII tat-2018 li daħal in vigore f'10 ta' Lulju 2018.

12. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti sabet lilha iffaċjata b'leġislazzjoni li biha l-inkwilina Pace Bonello minkejja dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li ma tistax tkompli isib protezzjoni taħt id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. il-leġislatur introduċa leġislazzjoni li biha reġa pproteġa l-inkwilina bid-disposti tal-Artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta in partikolari l-Artikolu 12B(11) jipprekludi lir-rikorrent li tintavola kawża għall-żgubrament 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.

13.Illi r-rikorrenti kellha per forza tressaq r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera issa ġialadarba daħlu in vigore id-dispożżizjonijiet tal-Artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex hija tkun tista teżawrixxi r-remedji lokali kolla qabel ma titlob il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), illi d-dispożżizjonijiet tal-Artikolu 12B jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet tal-fundamentali tagħha.

14.Illi għandu jingħad li dan diġa ġie 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.

15.Illi l-leġislazzjoni odjerna tagħmel 'capping' tal-kera massimu li sid għandu jirċievi għal-ħwejġu ta' 2% fis-sena, u dan skont l-Artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk fl-aħjar ipoteżi, r-rikorrenti jekk tiġi mogħtija l-kera kollha dovuta lilha al termini tal-liġi, tkun qed tirċievi daqs jew ftit iktar minn nofs ta' dak li hu dovut lilha fis-suq.

16.Illi fil-każ in eżami bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), minkejja illi l-Qorti tal-Appell varjat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-kera li r-rikorrenti qed tirċievi għal-fond 47, Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan, *"Wara li kkonsidrat it-tirkostanzi kollha tal-każ, din il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-kat, l-awment fil-kera għandu jsir bl-istess mod, b'mod gradwali, jigifieri 1.2% għall-ewwel sentejn, 1.5% fit-tielet u r raba' sena, u 1.75% fil-hames u s-sitt sena. Dan ifisser li l-kera li għandha thallas l-appellata lill-appellanta għandha tiżdied għal €7,300 għall-ewwel sentejn, €9,000 għat-tielet u r-raba' sena, u €10,500 ghall-hames u s-sitt sena tal-kirja. Għaldaqstant, il-Qorti, wara li hadet konsiderazzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-appellata, inkluż il-fatt li binha miżżewweg jgħix magħha bil-familja tiegħu, qiegħda tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanta limitatament billi qiegħda tiddeċiedi li l-kera tal-fond għandha tizdied b'mod gradwali għal 1.2% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn, għal 1.5% għat tielet u r-raba' sena, u għal 1.75% ghall-hames u s-sitt sena."*

17.Illi dan ifisser li r-rikorrenti qed tirċievi bejn wieħed u ieħor terz tal-'yield' li l-fond kellu jirċievi u lanqas il-massimu tat-2% kif dettat mil-istess liġi u ż-żieda fil-kera ma bdietx minn meta r-rikorrenti applikat għal-tali żieda fil-kera ossia mil-1 ta' Jannar 2018 imma skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), din iż-żieda fil-kera bdiet tapplika mil-iskadenza tal-kera li jmiss, ossia mil-24 ta' April 2021.

18. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ta' **Gerald Camilleri v. Avukat Generali et** deċiża fil-6 ta' Ottubru 2020, Rikors Nru: 113/2018/1, diġa kellha l-opportunita' tiddikjara f'Paragrafu 26 tal-istess sentenza illi teżorta lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex joqrob lejn il-massimu meta qed jiddeċiedi fuq l-awmenti fil-kera u mhux jimponi

awment li huwa aktar viċin l-minimu u biex tgħaxxaq li jogħla 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 jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art 128 tal-Kap 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi Biex inżamm proporzionalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-ligi".

19.Illi dan ifisser illi l-awmenti tal-kera li suppost kellhom isiru darba kull sitt snin minn meta r-rikorrenti kienet applikat għal-tali żieda fil-kera imma issa b'din id-deċiżjoni, il-kera se tiżdied darba kull disa snin u erba xhur.

20. Għalhekk dawn id-dispożżizjonijiet tal-Artikolu 12B jilledu d-drittijiet ta' proporzionalita' li kienu intiżi biex jissalvagwardjaw 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 128 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."*

21.Illi għalhekk r-rikorrenti qegħda iġorr il-piż finanzjarju u soċjali li suppost qed iġorr l-istat billi tipprovdi social housing u mhux qed tirċievi kumpens adegwat għal proprjeta' tagħha minkejja d-dispożżizjonijiet tal-Artikolu 12B.

22.Illi din il-kera baxxa m'hijiex qed iġib fix-xejn il-vjolazzjoni tal-ksur kostituzzjonali soffert mil-istess rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 13 iżda qed tipperpetwa din il-vjolazzjoni ta' dawn l-artikoli ad eternum.

23.Illi inoltre, ġiet imposta fuq l-atturi u l-ante kawża minnhom r-relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimata Pace Bonello għal perijodu indefinit stante illi dan kellu jiġi mġedded minn tlett snin għal tlett snin, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per eżempju għandhom bżonn il-fond għal użu personali tagħhom jew tal-qraba tagħha. L-anqas 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, anzi fil-każ odjern, hija daħħlet tgħix magħha lil binha bil-familja tagħha biex tassigura li wara d-deċess tagħha huwa jibqa jgawdi l-lokazzjoni tal-fond, proprjeta tar-rikorrenti.

24. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u għalhekk l-unika salvagwardja għas-sidien skond il-liġijiet viġenti biex il-fond ma jiġix rekwizizzjonat kien li jidħlu f'konċessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tiġix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet u dan kif jirriżulta mid-**Dokument G** hawn anness.

25. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' konċessjoni emfitewtika temporanja l-intimata Pace Bonello kienet effettivament żgumbrati mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

26.Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti jew l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

27.Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi issa bid-dispożżizjonijiet tal-Att XXVII tat-2018 kif interpretati mil-Prim Awla tal-Qorti Civili, b'żiedet mil-24 ta' April 2021 minkejja illi l-intimata Pace Bonello ġiet dikjarata ma setgħetx tkompli tgawdi mil-kirja b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fil-28 ta' Mejju 2019.

28. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien tat-terminazzjoni ossija fl-1 ta' April 1998 kif ukoll illum, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan kif diġa ġie ippruvat fil-kawża deċiża mil-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) pero l-kumpens għal-awment ġie mogħti minkejja mhux adegwat, mit-24 ta' April 2021.

29. Illi huma għalhekk huma privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi -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 decita fl-15 ta' Settembru, 2009.***

30.Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq il-konċessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati jippretendu li għandhom ma kenux iktar deċiżi fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess liġi 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-rekwizit tal-prinċipju ta' proporzionalita, anke bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif fuq ingħad.

31.Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoggettat għal legislazzjoni li iġġib toqol u telf eżagerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. ***- 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, deciza 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)

32. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti u dan kif ġie deċiż mill-kawża deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet "**Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et**" kif ukoll deċiża mill-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 u Applikazzjoni nru. 50570/2013 **"Cassar vs MALTA"** deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, Raba Sezzjoni fit-30 ta' April 2018.

33.Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-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, decia fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey-deciza 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, decia 17 ta' Lulju, 2008.***

34. 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 mhuwiex rimedju effettiv fil-konfront tas-sidien;

"The latter, in particular the new Article 128 (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 128 (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."**

34. Illi għalhekk, konsegwentement għandu jiġi ddikjarat illi l-Artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tar-rikorrenti jilledi d-drittijiet tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll mil-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea u ġialadarba r-rikorrenti ntavolat r-rikors kostituzzjonali tagħha 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 illi dan il-bdil fil-liġi qed ineħħi t-tapit minn taħt is-saqajn tal-istess rikorrenti li għandha jkollha s-salvagwardji

proċedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Liġi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid ġew leżi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-leġislazzjoni għandha tiġi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet fuq kollha premessi.

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

1. 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 Pace Bonello fil-fond **47, Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan** u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' minkejja li diġa ġie dikjarat bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tal-28 ta' April 2019 fil-kawża fl-ismijiet Alessandra Radmilli v. Marion Pace Bonello et. li l-intimata Pace Bonello ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni tad-dispozzjonijiet tal-Kap 158 tal Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara ukoll illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera kif varjata mil-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Rikors Nru 242/2018/1 LM, deċiża fis-17 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet Alessandra Radmilli v. Marion Pace Bonello et, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante illi l-awment gradwali li ma jilħaqx il-massimu tat-2% tal-valur tal-proprjeta, huwa fiħ nnifsu u għal dan r-raġuni ukoll, 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 (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija u pussess tal-proprjeta' tagħha il-fond 47, Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan liberi minn kull inkwilinat bl-introduzzjoni tal-Artikolu 128 tal-Kap 158, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (I-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz I-iżgumbrament mil-fond in kwistjoni.

4. Tiddikjara li l-Artikolu 12B ta' l-Att XXVII tas-sena 2018 li emenda l-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;

5. Tiddikjara li r-rikorrent mhix qegħda tingħata ir-rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. 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-Kap158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi;

7. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;

8. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fid-9 ta' Ġunju 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi l-ewwel nett ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fir-rigward tal-fond 47. Triq Wilga, Paceville, San Giljan;

2. Illi in linea preliminari, ir-rikors promotur huwa wieħed frivolu u vessatorju u abbużiv tal-proċess ġudizzjarju ai termini tal-aritkolu 46 (5) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4 (5) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) stante illi kif ġie ritenut diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana, din il-Qorti kif adita m'hijiex Qorti ta' reviżjoni jew qorti tat-tielet jew raba' istanza;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jigu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

4. Illi, l-ewwel talba ma hijiex mistħoqqha għaliex ma huwiex minnu illi l-liġijiet illi qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti jirrenduha impossibli sabiex hi tirriprendi l-pussess tal-proprjetà. Id-definizzjoni ta' 'kerrej' hija illimata fl-istess liġi, u ġiet effettivament aktar illimitata permezz tal-emendi li saru fl-aħħar snin. L-Artikolu 12B innifsu wkoll jagħti lok għal żgumbrament f'ċerti każijiet,

5. Illi, riferibbilment għat-tieni u t-tielet talbiet, l-esponent jeċepixxi l- inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud:

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk, tliet element għandhom jissussistu sabiex miżura bħal din illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà tissodisfa l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, u cioe: (1) legalità tal-mizura; (2) li tali miżura ttieħdet fl-interess pubbliku, u (3) li l-miżura hija waħda proporzionata.

7. Illi, għal dak li għandu x'jaqsam mal-legalità tal-miżura in kwistjoni, jidher ċar mir-rikors promotur illi r-rikorrenti ma hijiex tilmenta illi miżura ma toħroġx mil-liġi. Fi

kwalunkwe kas, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi miżura in kwistjoni tissodisfa l-element tal-legalità:

8. Illi, rigward l-interess pubbliku, hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna,

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

10.Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi:

"(...)the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., **James and Others** judgment of 21. February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., **Mellacher** and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."

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

11. IIli stabbilit li l-artikolu 12 u l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa,

12. Illi inoltre dwar l-ilment tan-nuqqas ta' proporzionalità u l-allegata sproporzion fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) **Alessandra Radmili vs Marion Pace Bonello (Referenza Nru 242/2018/1LM)** m'hijiex kera sproporzionata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir

paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ **ta' Amato Gauci v Malta'** rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"</u>* li għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq (li huwa kkontestat), dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtiega soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. Magħdud ma dan il-Qorti Ewropea fil-każ ta**' Cauchi v. Malta**[3] qalet hekk dwar ir-relazzjoni bejn il-kera fis-suq u l-kera xieraq f'każijiet fejn il-kerrej, bħal fil-każ tallum, ikun jeħtieġ protezzjoni soċjali:

"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. 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%."

Meta wieħed jikkunsidra illi l-yield tal-fond in kwistjoni huwa ta' 3.5%-4% ir-rimedju mogħti mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-sede inferjuri tagħha hija ġusta ukoll stante illi l-kera laħqet il-1.75% tal-valur tal-fond għaldaqstant laħqet il-50% u cioe nofs il-yield imsemmi fir-rikors promotur u għalhekk laħqet il-kriterji stabbiliti f' **Cauchi vs Malta;**

15. Illi ukoll rigward żieda gradwali fil-kera bħal kif ġara fil-każ odjern il-Qorti Kostituzzjonali ukoll osservat is-segwenti f' **Anthony Cesareo vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fis 26 ta' Mejju 2021 fir-:

"Tassew ukoll illi jagħmel sens illi 2-zieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tieghu ma tkunx goffa f'salt u jkollu zmien jadatta ruhu, għax wara kollox dawn ma humiex biss decizjonijiet dwar cifri izda jolqtu wkoll lill-bnedmin."

Għalhekk ukoll iż-żieda fil-kera gradwali ukoll kienet ġusta u ma tilledix id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

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

17. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda **l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** billi introduċa l-artikolu 12B u ukoll wara s-sentenza **Cauchi vs Malta** fuq citata l-leġislatur reġa emenda l-artikolu 12B permezz tal-**Att Nru XXIV tal-2021** sabiex jilħaq il-bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilini;

18. Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni,** l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta smiegħ 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;

19. Tassew il-jedd ta' smiegħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (1) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża: (iii) meta smiegħ jissokta fl assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (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-ipotezijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq.

20. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparziali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrent diġa intavola kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

21. Ili l-esponent jinsab żbalordit mill-ilment tar-rikorrenti li ma setgħatx tipproċedi bl-iżgumbrament tal-inkwilin in segwitu għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), stante li r-rikorrenti stess kienet intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet lill-istess Bord 'Jiddikjara u jiddeċiedi <u>*illi l-intimata Marion armla minn Lino Pace Bonello (KI 650438M) hija l-inkwilina tal-fond...*</u> **u dan għamlitu qabel ma ngħatat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili!**

22. Illi l-allegazzjoni li r-rikorrenti ma ngħatatx rimedju effettiv, bi vjolazzjoni tal-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni**, huwa bla bażi. Ir-rikorrenti diġa ngħatat kumpens għall-vjolazzjoni fil-passat tad-drittijiet fundamentali tagħha, u cioe kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) u issa l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) stabbiliet rata ta' kera għall-futur, liema rata ċertament toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta mill-fatt li l-qrati vestiti minn poteri kostituzzjonali ma ordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin, l-esponent jirribadixxi dak li l-istess grati ssenjalaw diversi drabi fsentenzi simili, u cioe li qorti kostituzzjonali m'għandhiex tużurpa l-poteri tal-qrati ordinarji illi jiddeċiedu fuq kwistjonijiet ta' titolu fuq proprjetà Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B stabbilixxa rimedju sabiex ir rikorrenti tgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u ta il fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Li ġara hawn huwa illi l-inkwilin issodisfat it-test tal-mezzi u għaldaqstant il-Qorti tal-Appell żiedet il-kera b'mod ekwu. Rimedju effettiv ma jfissirx li għandu jingħata rimedju speċifiku li tixtieq parti;

23. Illi l-esponent ukoll jisħaq illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qiegħed jeżerċita r-rimedju effettiv mogħti mil-liġi nostrana sabiex wieħed iressaq il-lanjanza kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tiegħu, u għalhekk ma jistax jillamenta minn nuqqas ta' rimedju effettiv f'dan l-istadju;;

24. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti”.

Rat ir-risposta tal-inkwilina Intimata Marion Pace Bonello ppreżentata fid-19 ta’ Novembru 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

“Illi l-istanza attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda għal dawn il-motivi:

1. Illi, preliminarjament. l-istanza attriċi hi ġuridikament inammissibbli peress li t-talbiet attriċi huma bażati fuq premessa fattwalment erronji u cioe li huwa "impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta" mentri effettivament il-Liġi ordinarja tal-pajjiż tipprovdi numru ta' istanzi fejn dan jista' jseħħ. Tabilħaqq bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158. ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom! F'dan ir-rigward. u hawn issa fuq punt ta' fatt, ir-rikorrenti hija proprietarja anke tad-dar adjaċenti għal dik mertu ta' din il-kawża illi kienet okkupata b'titolu ta' kera minn ċertu Joseph Ellul, liema Joseph Ellul irrilaxxja l-pussess vakant tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti u liema post issa ilu vojt u mhux użat mis-sena 2018.

2. Illi, in kwantu jirrigwarda t-talba għall-iżgumbrament tal-eċċipienti kif misjuba tit-tielet talba, tali talba għandha tiġi miċħuda billi mhux kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha illi tagħti ordni ta’ żgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond.

3. Illi l-*fond de quo agitur* sa minn dejjem kien u għadu sal-lum jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-eċċipjenti, liema fond hija għadha tokkupa taħt titolu validu ta’ kera b’dan li l-kera (salv għal meta ġiet inġustament rifjutata) dejjem tħallset puntwalment u regolarment. inkluż iż-żidiet fil-kera Issa tali pożizzjoni ġiet rinforzata billi r-rikorrenti rikonoxxiet il-titolu tal-inkwilinat tal-eċċipjenti anki tramite l-proċeduri fl-ismijiet Alessandra Radmilli v Marion Pace Bonello e (Ref 242/1856) deċiżi finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) b’sentenza mogħtija nhar is-17 ta Frar 2021. liema proċeduri r-rikorrenti għażlet li tinqeda appuntu bl-emendi introdotti tramite l-Artikolu 128 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi in kwantu r-rikorrenti qiegħda issa tagħżel li tattakka l-kostituzzjonalita u l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta jingħad li mhux konċess għaliha li l-ewwel tinqeda bil-provvedimenti tal-istess Artikolu iżda imbagħad tilmenta li dan huwa bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, u dan anki in kwantu jsib l-applikazzjoni tiegħu l-prinċipju *electam una via non datum recursus ad alteram.*

5. Illi kull każ l-qrati nostrana diġa kellhom okkażżjoni jaffermaw l-istess Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 al-Liġijiet ta' Malta joħloq bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk

tal-inkwilini, u dan inter alia permezz tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Diċembru, 2020 fl-ismijiet *Gerald Camilleri v Avukat Generali.*

6. Illi għalhekk ma jissussistux l-elementi meħtieġa skont l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-ġurisprudenza nostrana sabiex jiġi meqjus li bl-operat tal-Artikolu 128 tal-Kapitolu 158 qed ikompli jiġi perpetwat l-allegat tehid tat-tgawdija tal-proprjeta. hekk kif lamentata mir-rikorrenti, bi ksur tal-stess Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni Fil-fatt fiċ-ċirkostanzi in diżamina ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante illi;

> **6.1** Il-miżura li tagħti dritt ta' kera lil eċċipjenti hija waħda li temerġi minn qafas legali;
>
> **6.2** L-iskop tal-istess Artikolu 128 huwa leġittimu ċioe intiż li jiżgura li jkun hemm provvista u tqassim xieraq ta’ akkomodazzjoni għal min hu nieqes minnha għal raġunijiet finanzjarji u soċjali;
>
> **6.3**.l-Liġi toħloq bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-iskop soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas sidien fid-dawl tar-rimedji ordinarji disponibli għar-rikorrenti kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera, kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid kif ukoll għal dak illi jirrigwarda s-sitwazzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tar-ripreza tal-fond;

7. Illi kull każ kienet sa minn dejjem l-għażla libera tal-ante-kawża tar-rikorrenti li jidħlu kuntratt ta’ enfitewsi temporanja u anki għala libera tar-rikorrenti li tipprevalixxi ruħha mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158, b'dan li tali għażla kienet sempliċiment waħda ekonomika u li saret minkejja r-rimedji u alternattivi oħra mogħtija bil-liġi. Tabilħaqq d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanjiet soċjali tal-istess liġi!

8 Illi. l-eċċipienti mhiex il-leġittima kuntraditriċi għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedji huma ta' ordni pubblika li jinġiebu minn persuna jew persuni kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u jew pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta Malta. Fil-konfront tal-preżenti eċċipjenti din l-istanza ma hi xejn ħlief kawża mmirata biex iddejjaq għaliex l-istess eċċipienti ġiet imħarrka frivolożament u inutilment.

9. Illi fuq l-istess binarji, il-kumpens u danni pretiżi mir-rikorrenti ma jistgħux jissussistu fil-konfront tal-eċċipjenti iżda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalita' li jirriżulta li huwa l-Istat li kiser ld-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u b'hekk dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-esponenti.

10. Illi bla preġudizzju għal dak kollu suespost, ir-rikorrenti dejjem jeħtieġilha tipprova bi provi tajbin u idoneji dak minnha allegat, u dan in virtu tal-Art. 558. 559 u 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-esponenti m'għandhiex tiġi akkollata bl-ebda spejjeż relattivi għal din il-kawża stante li din l-azzjoni ġiet skatentata fil-għama u bil-għaġġla fil-konfront tagħha inutilment.

12. Illi l-eċċipjenti tikkonferma li hija taf dawn il-fatti personalment;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess bil-Liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skond il-Liġi".

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu il-Qorti ordnat, wara talba għaldaqshekk mir-rikorrenti, l-allegazzjoni tal-proċess tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), rikors numru 4/17 RGM deċiża fit-28 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet Alessandra Radmilli -vs- Avukat tal-Istat kif ukoll tar-rikors tal-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, rikors numru 242/18/1 LM deċiż fis-17 ta' Frar 2021 fl-ismijiet Alessandra Radmilli -vs- Marion Pace Bonello et, sabiex kull prova li tinsab f'dawn l-atti tkun prova f'dawn il-proċeduri.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond Lily numru 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan.

In virtu ta' kuntratt tat-23 ta' April 1963 (a' fol 33), dan il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja minn missier ir-rikorrenti Dottor Antonio Pace, illum mejjet, lil ċertu Anton Felice. Din il-konċessjoni kienet għal żmien wieħed u għoxrin sena (fol 35) u versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM60 fis-sena pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem mill-ewwel ta' Lulju tas-sena kurrenti (fol 36).

B'kuntratt tas-26 ta' Novembu 1973 (fol 40) l-istess Anton Felice ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-konċessjoni emfitewtika temporanja lil ċertu Carmelino Pace Bonello, ir-raġel tal-intimata.

Din il-konċessjoni emfitewtika skadiet fit-22 ta' April 1984. Madanakollu, bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, Lino Pace Bonello u martu l-intimata ingħataw id-dritt li jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont sar, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

L-ammonti tal-kera kif hekk regolata kienu dawk imniżżla fis-6 premessa tar-Rikors promotur.

Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat fis-26 ta' Jannar 2017, r-Rikorrenti stitwiet proċeduri kostituzzjonali għal dikjarazzjoni li, inter alia, bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u tal-liġijiet viġenti, qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetá msemmija sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu protokolari tal-

Konvenzjoni Ewropeja u b'hekk tagħtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa, inkluż l-iżgumbrament (ara sentenza a' fol 47).

Permezz ta' Sentenza mogħtija fit-28 ta' Mejju 2019, il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) laqgħet in parti din it-talba u ddikjarat li bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-att XXIII tal-1979, qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetá msemmija kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropeja. Bħala rimedju l-Qorti ddikjarat u ordnat illi l-intimati Marion Pace Bonello ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-Artkolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond filwaqt li ddikjarat lill-intimat Avukat Ġenerali responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' €20,000 (ara sentenza a' fol 36).

B'rikors preżentat fit-28 ta' Diċembru 2019, r-Rikorrenti proċediet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u talbitu jiddikjara u jiddeċiedi li, inter alia, jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata u li ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiġi stabbilit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, l-intimata tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-ismemmi perjodu kif ukoll l-iżgumbrament (ara deċiżjoni a' fol 66 u 67).

Permezz ta' Sentenza mogħtija fis-6 ta' Lulju 2020 (a' fol 63), il-Bord imsemmi ddispona mit-talbiet tar-rikorrenti billi laqa' l-ewwel talbiet tagħha u ddikjara li l-

kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond imsemmi għandha tiżdied, b'effett mill-iskadenza li jmiss, bir-rata ta' 0.5% fis-sena, jiġifieri għal €3,000 fis-sena, għall-ewwel sentejn. Għat-tielet sena u r-raba' sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 0.75% fis-sena, jiġifieri għal €4,500 fis-sena, mentri għal ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1%, jiġifieri għal €6,000 fis-sena. Il-Bord iddikjara ulterjorament li, ai termini tal-Artikolu 12B(7) tal-Kap. 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajħ għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub art. (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet (ara deċiżjoni a' fol 75).

Ir-Rikorrenti appellat minn din id-deċiżjoni b'rikors preżentat fil-15 ta' Lulju 2020 bl-aggravji indikati a' fol 83. B'sentenza mogħtija fis-17 ta' Frar 2021, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) laqgħet l-ewwel aggravju tagħha limitatament u ddikjarat li, b'effett mill-iskadenza li jmiss, il-kera dovuta mill-inkwilina appellata għar-rigward tal-fond imsemmi għandha tiżdied bir-rata ta' 1.2% fis-sena, jiġifieri għal €7,300 għall-ewwel sentejn. Għat-tielet u r-raba sena l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena, jiġifieri għal €9,000 fis-sena, u għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena, jiġifieri għal €10,500 fis-sena. Il-Qorti tal-Appell iddikjarat ulterjorament li ai termini tal-artikolu 12B(7) tal-kap. 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin, sakemm il-kirja ma tkunx ġiet preċedentement itterminata, u wara dan il-perijodu, l-kirja għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-

subartikolu (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet (ara fol 90 faċċata 2).

Xahrejn wara, preċiżament fis-6 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri.

<u>Punti ta' Liġi</u>

Permezz ta' din l-azzjoni, r-Rikorrenti qed tilmenta li "*hija qegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha u li l-kundizzjoijiet imposti mill-Artikolu 12B tal-kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma sproporzjonati u mhux adegwati għall-għanijiet tal-istess liġi kif iddikjarat fis-sentenza Cauchi vs. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u dan stante li minkejja li r-rikorrenti adebit din il-Qorti fil-26 ta' Jannar 2017 u ħadet sentenza fil-28 ta' Mejju tal-2019 fejn il-Qorti ddikjarat illi l-intimata ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabet lilha nnifisha tul il-kors ta' din il-kawża bil-leġislazzjoni tal-Att xXXVII tat-2018 li daħal in vigore f'10 ta' Lulju 2018*" (ara premessa 11 a' fol 3).

Ir-Rikorrenti tippremetti li din il-liġi li ntroduċiet l-artikolu 12B jipprekludiha li tintavola kawża għal żgumbrament tal-proprjetá in kwistjoni u tagħmel 'capping' tal-kera massimu li sid għandu jirċievi għal-ħwejġu ta' 2% fis-sena, bi vjolazzjoni tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja (ara premessa 12 sa 15).

Ir-Rikorrenti tilmenta wkoll li s-Sentenza tas-17 ta' Frar 2021 mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) abbażi tal-Artikolu 14B tal-Kap. 158, tilledi bl-istess

mod dan il-prinċipju ta' proporzjonalitá sanċit fl-artikoli msemmija. Dan abbażi ta' tliet raġunijiet msemmija fil-premessi 16 sa 19 (a' fol 4 u 5):-

1. Li fid-diskrezzjoni mogħtija lilha a tenur tal-imsemmi artikolu 14B, il-Qorti msemmija ma għollietx il-kera sal-massimu tat-2% dettat mill-istess. Minflok u kif ġia espost, hija llimitat ruħha li tgħati żieda ta' 1.2% għall-ewwel sentejn, ta' 1.5% fit-tielet u r-raba sena, u ta' 1.75% fil-ħames u s-sitt sena.
2. Li b'din is-sentenza, il-kera se tiżdied darba kull disa snin u erba xhur flok kull sitt snin minn meta r-rikorrenti applikat għal-tali żieda.
3. Li tali sentenza applikat tali żieda fil-kera mill-iskadenza tal-kera li jmiss, jiġifieri mill-24 ta' April 2021 flok mill-1 ta' Jannar 2018 (ara premessi 16 sa 19 a' fol 4 u 5).

Għal dawn ir-raġunijiet, ir-Rikorrenti issostni li "*qiegħda iġġorr piż finanzjarju u soċjali li suppost qed iġorr l-istat billi tipprovdi social housing u mhux qed tirċievi kumpens adegwat għal-proprjetá tagħha minkejja d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B ... din il-kera baxxa m'hijiex qed iġġib fix-xejn il-vjolazzjoni tal-ksur kostituzzjonali soffert mil-istess rikorrenti*" (premessa 21 u 22).

Ir-Rikorrenti qiegħda għaldaqshekk titlob lil din il-Qorti tiddikjara fil-konfront tagħha li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija u pussess liberu minn kull inkwilinat tal-proprjetá tagħha tal-fond in kwistjoni bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Il-Qorti qed tiġi mitluba

ulterjorament tiddikjara li l-imsemmi Artikolu 12B qiegħed ukoll jikser dritt ir-rikorrenti għas-smiegħ xieraq skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tiddikjara li r-Rikorrenti mhix qiegħda tingħata r-rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Qabel ma din il-Qorti tibda biex tikkonsidra l-mertu jeħtieġielha tirreleva żewġ punti importanti.

Dawn il-proċeduri ġew intavolati fis-6 ta' Mejju 2021 mentri l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ wara fit-18 ta' Mejju. Dan qiegħed jingħad għaliex parti mill-ilmenti tar-rikorrenti ġiet parzjalment, iżda mhux għal kollox, indirizzata. Apparti ir-raġunijiet imsemmija f'artikolu 5(3)(b) tal-Kap 158 ġiet introdotta s-segwenti raġuni b'artikolu 12C:

"Il-Bord għandu jagħti permess lil sid il-kera jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni jekk sid il-kera <u>jkun irid id-dar ta'abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ,</u>u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem)".

Apparti li dan l-artikolu jwessa' il-possibilita' tas-sitwazzjoni fejn post jista' jintalab lura huwa indikattiv tal-oġġettiv soċjali li timmira l-liġi għalihom. B'hekk il-liġi qed teskludi li min ma jkunx meritevoli li jkompli jgawdi mill-protezzjoni tagħha.

F'dan is-sens il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-Sentenza tal-ECHR fl-ismijiet **Cauchi -vs- Malta tal-25 ta' Marzu 2021**, ċitata anke mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha, fejn fir-rigward tal-artikolu 12B tal-liġi għamlet din l-osservazzjoni:

"*The Court observes that…this procedure would allow an **unmeritorious tenant, namely one who is not in social need of social protection** because he or she has not fulfilled the relevant need means test, to continue occupying the premises for five years."* (Emfażi tal-Qorti).

Minn dan il-passaġġ, din il-Qorti tikkonkludi li *a' contariu sensu*, il-Qorti ewropeja tirrikonoxxi li dawk li huma soċjalment fil-bżonn għandhom ikunu protetti. Għalhekk anke din il-Qorti, li pjuttost hija liberali, tagħmel distinzjoni bejn il-*have* u l-*have not*. Prinċipju ta' ġustizzja soċjali ġust. Haġa li dejjem sostniet u tibqa' issostni din il-Qorti. Di piu', tajjeb ukoll li jissemma' li bl-introduzzjoni tal-liġi fuq imsemmija il-perjodu ta' ħames snin tqassar għal wieħed ta' sentejn.

<u>Dritt ta' smiegħ xieraq a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dritt għal rimedju effettiv a tenur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni.</u>

L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jfittex li jiżgura l-protezzjoni tal-liġi lill-individwu billi jeżiġi li "*Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma*

mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jfittex l-istess protezzjoni billi jeżiġi li "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu..., kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.*"

Ir-rikorrenti tilmenta li ġie leż lilha d-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħha hija ma ngħatatx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed issostni l-ilment tagħha fuq dawn l-artikoli għaliex l-Artikolu 12B tal-Kap. 158, ma jagħtihiex rimedju adegwat għal raġunijiet minnha premessi (ġia senjalati supra).

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. L-ilment huwa indirizzat lejn ir-rimedju. Taħt il-Konvenzjoni, dak tal-ewwel huwa trattat fl-artikolu 6 mentri dak tal-aħħar huwa konċepit fl-artikolu 13. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma kull darba fejn jintalab il-ksur ta' dak l-

artikolu, ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

Issa artikolu 12B(2) il-liġi tiddisponi hekk:

"*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."* (Emfażi tal-Qorti).

Dan ifisser li l-liġi ma torbotx idejn il-Qorti b'mod li bilfors trid tagħti awment massimu. F'dan il-każ, ir-rikorrenti jistgħu ma jaqblux ma' dak li jkun deċiż u jistgħu anke jappellaw, kif fil-fatt għamlu, imma il-fatt waħdu li ma jqablux mad-diskrezzjoni mogħtija mill-Liġi biex tiffissa awment fil-kera, ma jfissirx b'daqshekk li ma nagħatx smiegħ xieraq skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. F'dan ir-rigward hija interessanti s-segwenti osservazzjoni dwar x'jikkostitwixxi smiegħ xieraq:

"The underlying principle seems to be that for a civil right the decision in question must involve some kind of entitlement. Therefore there is no civil right were entitlement to a benefit depends on a discretionary decision." (**John Alder, Constitutional and Administrative Law , Pub: Palgrave Macmillan , 9TH Ed. Pg 452**.) (Emfażi tal-Qorti).

Kwantu għal prinċipju tar-rimedju, l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…*" (emfażi tal-Qorti).

Dan l-artikolu jindirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali u mhux il-qrati ordinarji. Minn qari mill-qrib tal-artikolu 13, biex jintalab rimedju jrid ikun hemm ksur. Fi ftit kliem il-ksur għandu l-ewwel ikun aċċertat u b'konsegwenza ta' hekk jingħat rimedju. Dan ifisser li dan l-artikolu jinvesti li, dawk il-Qrati kompetenti tal-pajjiż aderenti għall-Konvenzjoni biex jipprovdu ir-rimedju ġialadarba jistabilixxu il-ksur, li jista' jkun kemm mill-Awtorita' Esekuttiva, mill-Liġi fiha innifisha jew minn Sentenza. Fil-kamp aġġudikattiv Malti, l-organu apposit għalhekk huma il-Qrati Ċivili skond artikoli 46 u 4 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet hekk f'dan ir-rigward: "*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Inoltre imkien mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li*

ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu."

Il-Qorti hija ukoll konsapevoli, li hemm is-Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali et** mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019 li ssostni mod ieħor. Pero', din il-Qorti kif presjeduta, ma taqbel xejn mar-raġunament f'dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f'dan is-sens, is-**sentenza mogħtija min din l-istess Qorti fl-ismijiet Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t'April 2022**).

<u>Artikolu 37 tal-kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.</u>

B'din l-azzjoni ir-Rikorrenti qed tilmenta li l-proċedura regolata bl-Artikolu 14B ma tilħaqx il-grad ta' proporzjonalitá rikjesta fl-imsemmi artikolu protokollari tal-Konvenzjoni u l-artikolu tal-Kostituzzjoni. Dan għal-raġunijiet sollevati mill-Qorti Ewropea fil-paragrafu 83 tas-sentenza ta' Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ċitata mir-Rikorrenti fil-premessa numru 20 tar-Rikors promotur).

F'dak il-paragrafu l-Qorti osservat li, <u>fin-nuqqas ta' żgumbrament, il-vjolazzjoni tintemm meta l-applikant jitħallas lilu kera xierqa għal perjodu sussegwenti d-deċiżjoni domestika.</u>

Il-Qorti Ewropea ikkonkludiet li l-artikolu 12B ma jissodisfax dan ir-rekwiżit. Dan mhux minħabba l-'capping' innifisha tal-kera għal 2% tal-valur li sid għandu

jirċievi għal ħwejġu, jew minħabba li l-istess jipprekludi lis-Sid milli jintavola kawża għal żgumbrament tal-proprjetá in kwistjoni, jew għax tippermetti li tali żieda fil-kera ssir applikabbli biss mill-ewwel skadenza sussegwenti għad-deċiżjoni tal-Bord flok mill-1 ta' Jannar 2018, hekk kif qed tippremetti r-Rikorrenti (ara premessi numri 12, 15 u 19) .

Il-Qorti Ewropea wasslet għal din il-konklużjoni unikament minħabba d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-massimu imsemmi.

Il-Qorti Ewropea ikkonkludiet li din id-diskrezzjoni tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. It-tħassib tal-Qorti Ewropea hu li din id-diskrezzjoni tippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli. Dan wassal sabiex il-Qorti Ewropea tqis l-artikolu 12B bħala wieħed li ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mill-liġijiet applikabbli tal-kera.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni tal-prova tat-titolu sollevata mill-Intimat Avukat tal-Istat. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

Dan premess, il-Qorti tosserva li s-soċjetá Rikorrenti għamlet l-prova tat-titolu. Jirriżulta ampju li hija akkwistat il-fond in kwistjoni b'att ta' diviżjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 (ara Dok A a' fol 17).

Isegwi li s-soċjetá Rikorrenti hija s-sid tal-fond de quo. Dan id-dokument ma ġiex kontestat u għaldaqstant il-Qorti tqis li s-soċjetá Rikorrenti għandha titolu validu fuq il-fond.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jissolleva li r-Rikorrenti qed jinqdew b'din il-Qorti bħala xi Qorti tat-tielet istanza sabiex jiddisturbaw is-

sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Din l-eċċezzjoni, li ġiet sollevata diversi drabi f'azzjoni ta' din ix-xorta, ġiet konsistentement trattata kif ġej:

"...*ghalkemm huwa minnu li l-komputazzjoni tal-kumpens dovut ghall-espropriju taqa' specifikatament fil-mansjoni tal-Bord li ghandu jiddeciedi skont l-kriterji oggettivi stabbiliti fil-Kap. 88* [f'dan il-każ l-artikolu 12B tal-Kap. 158]*, u li ghalhekk huwa kompost ukoll minn membri teknici proprju sabiex b'applikazzjoni tal-ligi jaslu ghall-kumpens dovut f'kull kaz, il-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali ghandhom il-kompetenza li jistabbilixxu jekk il-kumpens li wasal ghalih il-Bord huwiex tali li jpoggi fuq l-individwu li tkun ittehditlu l-art, "a disproportionate and excessive burden" li jwassal ghall-izbilanc bejn l-interessi tal-kollettivita`, u dawk tal-individwu koncernat. Huwa minn din l-ottika legali li l-quantum tal-kumpens offrut ghandu jigi ezaminat. L-ghoti ta' kumpens xieraq u gust huwa nsitu fil-protezzjoni tad-dritt kontemplat fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ghalhekk il-kompitu ta' din il-qorti ma huwiex li tisma' appell mid-decizjoni tal-Bord izda li tara jekk il-kumpens huwiex wiehed xieraq u proporzjonat, kif irid l-artikolu 1* ***tal-Ewwel Protokoll....*** **(Bezzina Wettinger vs Avukat Generali, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2013**).

"*Din il-Qorti taqbel li hi ma tistax u ma ghandhiex isservi bhala Qorti tat-tielet istanza minn decizjoni tal-Bord u tiffissa kumpens jew tirrevedi ammonti likwidati mill-Bord tal-Arbitragg. Din mhix il-funzjoni taghha. Li trid tara din il-Qorti huwa jekk id-decizjoni tal-Bord, fil-kuntest tal-fattispecie tal-kaz u tal-ligi applikabbili, ttiehditx b'mod li setghu gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*" (**Maria**

Nicolina sive Marlene Azzopardi vs. Awtorità tal-Artijiet et, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Ġunju 2018**).

Il-Qorti sejra tapplika l-istess raġunament insenjat f'dawn is-sentenzi, tiċħad għaldaqshekk it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Il-Qorti sejra fl-ewwel lok tiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 6 u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni, l-Qorti sejra tieħu l-istess pożizzjoni addotata mill-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cauchi -vs- Malta. Għaldaqstant sejra tiddikjara li d-diskrezzjoni mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera fl-Artikolu 12B ma tissodisfax il-grad ta' proporzjonalitá rikjesta fl-ewwel artikolu protokollari u l-artikolu 37 tal-Konvenzjoni. Dan għaliex id-diskrezzjoni hemm mogħtija tippermetti lill-istess Bord jiffissa kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli. B'dan il-mod l-artikolu 12B qed iħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Ma jistax jitqies għalhekk li l-artikolu 12B ġie mfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. B'dana pero', ir-rikorrenti ma humiex jilmentaw li żieda massima ta' 2% sħiħa tal-valur tal-post ma tissodisfax l-ilment tagħhom. Dan anke jirrisulta mit-tieni talba rikorrenti. L-ilment tagħhom huwa fis-sens, li kellhom jingħataw il-massimu taż-żieda kif inhi l-liġi illum.

Għalhekk, bħala rimedju effettiv għal din il-vjolazzjoni a tenur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tqis xieraq li l-Istat jikkumpensa lis-sid bid-differenza fl-ammont tal-Kera bejn dak mogħti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-17 ta' Frar 2021 u l-massimu prefiss fl-istess artikolu 12B tal-Kap. 158, jiġifieri 2% tal-valur tal-proprjeta fuq is-suq ħieles, li f'dan il-każ ġie determinat li huwa ta' €600,000 (ara fol 114 fl-atti tar-Rikors 242/2018). 2% ta' dan il-valur jammonta għal €12,000 fis-sena. Il-Qorti serja għaldaqstant tikkalkula dan il-kumpens fl-ammont ta' €4,000 (€12,000 - €7,300) għall-ewwel sentejn mill-iskadenza wara s-sentenza tas-17 ta' Frar 2021, jiġifieri €8,000; fl-ammont ta' €3,000 (€12,000 – €9,000) għat-tielet u r-raba sena, jiġifieri €6,000; u fl-ammont ta' €1,500 (€12,000 - €10,500) għall-ħames u s-sitt sena, jiġifieri €3,000. Il-Qorti għaldaqstant tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' **€17,000** (€8,000 + €6,000 + €3,000).

Dwar it-talba għall-iżgumbrament din il-Qorti dejjem sostniet li ma hux kompitu tagħha li tagħti ordnijiet bħal dawn. Fl-ewwel lok ir-rimedju fil-kamp Kostituzzjonali għandu jingħat mill-Istat u mhux l-individwu. Fit-tieni lok, il-kwistjoni ta' żgumbrament hija waħda prettament ċivilistika u mhux Kostituzzjonali.

Xi tfisser din is-Sentenza inkwantu jirrigwarda it-titolu tal-intimata hija vertenza li trid tkun indagata ċivilment u mhux Kostituzzjonalment. Jista' anke jagħti l-każ, li l-intimata jkollha difiżi ta' natura ċivilistika li ma jirrigwardawx lil din il-Qorti. Għalhekk, meta din il-Qorti ser tkun qed tilqa' it-tielet talba dan ma jfissirx li dan

għandu jinftiehem li tinkludi l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimati;

Tilqa' limitatament l-ewwel tlett talbiet tar-Rikorrenti bil-mod kif determinat f'din is-sentenza;

Tiċħad ir-raba' u l-ħames talba tar-Rikorrenti;

Tilqa' limitatament is-sitt talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens lir-rikorrenti bil-mod kif determinat f'din is-sentenza.

Tilqa' s-seba' talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' €17,000.

Tilqa' t-tmin talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens likwidat.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur