QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 27 ta' Frar 2019

Numru 1

Rikors Nru. 74/2016

Pauline Cilia
vs
L-Avukat Generali u
ghal kull interess illi jista' jkollhom Charles Martin u
martu Antoinette Martin

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-1 ta' Awwissu 2016 li jghid hekk:

1. Introduzzjoni

1.1. L-esponenti hija proprjetarja tal-appartament bin-numru erbgha (4), 52, "St. Peter's Court", Blokk B, Wesgha Mary Doris Zarb, gja Triq il-Villeggjatura u gja Resort Street, San Pawl il-Bahar. Dan il-fond gie ghand l-esponenti mill-wirt tal-genituri taghha. Missier l-esponenti miet nhar it-23 ta' Dicembru, 1983 u omm l-esponenti mietet nhar il-21 ta' Jannar, 1995. Il-blokka fejn jinstab l-appartament imsemmi kienet inbniet minn missier l-esponenti ghal habta tas-sena 1971 u ghal habta tas-sena 1972 jew 1973 missier l-esponenti kien kera l-istess appartament lill-intimat Charles Martin. Ma jidhirx illi kien sar kuntratt ta' kera bil-miktub izda l-ftehim kien sar verbalment. Il-kera miftehma kienet ta' sitta u tletin lira Maltin (Lm36), illum tlieta u tmenin euro u hamsa u tmenin centezmu (€83.85), kull tlett (3) xhur bil-quddiem. Kwindi meta l-esponenti wirtet l-appartament imsemmi dan kien gja mikri lill-intimat Charles Martin skond il-ftehim imsemmi;

1.2. Il-kera tal-istess appartament qatt ma gholiet u mis-sena 1996 l-esponenti talbet lill-intimat Charles Martin illi tizdied il-kera anke in vista tal-fatt illi l-kera ma kinitx zdiedet ghal aktar minn ghoxrin (20) sena. L-intimat Charles Martin ma qabilx ma' din it-talba u minhabba tali raguni l-esponenti qatt ma hadet il-kera tal-appartment imsemmi f'idejha. L-intimat Charles Martin jiddepozita l-kera taht l-awtorita tal-Qorti minhabba tali kwistjoni. Nhar it-12 ta' April, 2005 l-esponenti ipprezentat ittra ufficjali kontra l-intimat Charles Martin fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) illi permezz taghha

talbet illi l-kera tal-fond mikri lill-intimat Charles Martin tkun ta' mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250), illum hames mija tnejn u tmenin euro u erbgha u tletin centezmu (€582.34), fis-sena. Din l-ittra ufficjali giet ipprezentata ai termini tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.3. Nhar il-11 ta' Mejju, 2005 l-intimat Charles Martin ipprezenta rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema rikors jgib in-numru: 40/2005/GG fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia, li permezz tieghu talab li dak il-Bord jghogbu ghall-finijiet tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jichad it-taiba li kienet ghamlet l-esponenti ghall-gholi fil-kera fis-somma mitluba. L-esponenti kienet wiegbet ghal dan ir-rikors billi sostniet li l-appartament imsemmi ilu mikri gflal aktar minn tletin (30) sena, jisthoqqlu awment fil-kera stante illi l-kera mhallsa, qatt ma giet awmentata. Il-Bord li Jirregola l-Kera kien hatar iz-zewg membri teknici tieghu, il-Perit John Sciberras u l-Perit Frederick Valentino illi, wara li anke zammew access fl-appartament in kwistjoni, irritjenew illi l-istess appartament huwa "dar gdida" skond kif imfisser fil-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar). Sussegwentament, l-istess periti membri tal-Bord irrelataw illi l-kera xieraq ghall-appartament hawn fuq imsemmi huwa ta' mija u dsatax-il euro u tmienja u tmenin centezmu (€119.88) fis-sena, bil-kundizzjoni li x-xoghol ta' manutenzjoni ordinarja jkun a karigu tal-inkwilin u xoghol iehor a karigu tas-sid. B'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' April, 2014, dak il-Bord iddecieda illi stante li l-intimat Charles Martin, l-inkwilin, kien gja qieghed ihallas kera oghla minn dik li kieku applikabbli bhala kera gust, it-talba ta' l-esponenti ma tistax tintlaqa' u ghalhekk laqa' t-talba tal-intimati Charles Martin u martu Antoinette Martin u cahad it-talba tal-esponenti ghall-awment fil-kera, bl-ispejjez kontra taghha;

1.4. Gflalhekk, is-sitwazzjoni illum hija illi aktar minn erbghin (40) sena wara illi l-appartament hawn fuq imsemmi kien inkera lill-intimat Charles Martin minn missier l-esponenti il-kera tieghu baqghet dejjem fl-ammont ta' sitta u tletin lira Maltin (Lm36), illum tlieta u tmenin euro u hamsa u tmenin centezmu (€83.85), kull tlett (3) xhur u din il-kera qatt ma giet awmentata. In vista tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera jidher illi l-esponenti ma tistax titlob awment tal-kera u di piu - minhabba l-fatt li l-kirja tiggedded b'operazzjoni tal-ligi skond l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u minhabba l-kazijiet ristretti hafna li fihom l-esponenti tista' titlob il-pussess lura tal-fond quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skond l-artikolu 9 tal-Kap. 69 - l-esponenti hija fl-impossibilita li qatt tiehu lura l-pussess tal-appartament imsemmi;

1.5. L-ilment konvenzjonali tal-esponenti huwa, fl-ewwel lok, fis-sens illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghall-kaz tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jigi spjegat fid-dettall f'dan ir-rikors;

1.6. L-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tal-esponenti huwa, fit-tieni lok, fis-sens illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' April, 2014 fil-kawza bin-numru: 40/2005/GG fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia jiksru l-jedd fundamentali taghha ghal smigh xieraq kif sancit fl-

artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jigi spjegat fid-dettall f'dan ir-rikors;

2. Dwar il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta u l-jedd fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha
2.1. L-esponenti issostni illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jikser il-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex, fl-ewwel lok, indipendentament mir-rieda taghha, jipprovdi ghat-tigdid awtomatiku tar-relazzjoni lokatizja - possibilment ad infinitum - u jeskludi r-rieda taghha illi tirrifjuta li ggedded il-kera meta jaghlaq iz-zmien taghha. L-artikolu 3 tal-Kap. 69 jipprovdi illi: Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq il-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont i-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jagnmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord. Din id-dispozizzjoni tal-ligi u t-thaddim taghha jikkostitwixxu interferenza fit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-esponenti li tledi d-dritt fundamentali taghha sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. L-unika cirkostanzi illi fihom huwa permissibbli ghall-esponenti illi titlob illi l-kirja ma tiggeddidx u titlob il-pussess lura tal-fond quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma dawk kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 li huma ristretti hafna u effettivament il-Bord li Jirregola l-Kera ma jista' jaghti l-ebda rimedju effettiv lill-esponenti;

2.2. L-esponenti issostni illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jikser il-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex, fit-tieni lok, ma jippermettix lill-esponenti li tinnegozja awment fil-kera miftehma aktar minn erbghin (40) sena ilu u lanqas illi titlob awment ta' tali kera skond rati li jirriflettu l-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni fuq is-suq miftuh. Filwaqt illi l-kera setghet kienet adegwata u li tirrifletti l-valuri tas-suq meta giet kuntrattata - jigifieri fis-sena 1972 jew 1973 - tali kera ilha numru konsiderevoli ta' snin li mhijiex adegwata. Kera ta' sitta u tletin lira Maltin (Lm36) kull tlett (3) xhur hija semplicement kera mizera u irrizorja li ma tirriflettix lontanament dak li l-appartament in kwistjoni jiswa' bhala valur lokatizju fis-suq miftuh. F'dan l-istadju pero ma huwiex possibbli ghall-esponenti li titlob jew tinnegozja awment fil-kera minhabba dak illi jiddisponi l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Talba ghall-awment tista' ssir biss gudizzjarjament u tramite l-Bord li Jirregola l-Kera illi fil-kaz tal-esponenti diga ippronunzja ruhu illi l-ebda awment ma huwa permissibbli ghaliex - skond il-ligijiet vigenti u impunjati f'din l-istanza - l-intimat Charles Martin, kien gja qieghed ihallas kera oghla minn dik li kieku applikabbli bhala kera gust. Il-ligi ma tippermettix lill-esponenti illi tfittex u titlob zieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju fuq is-suq miftuh. Fil-kaz tal-esponenti gie applikat il-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif jisimha l-ligi stess, irazzan il-kera fuq id-djar u jistabilixxi dak li huwa kera gust b'referenza ghal kriterji antikwati, sorpassati u li certament ma jistghux jitqabblu mal-

valur lokatizju fis-suq miftuh. Tali sitwazzjoni qeghda tohloq stat ta' fatt ta' sproporzjon kbir fil-konfront tal-esponenti u excessive burden fuq l-esponenti. Apparti minn hekk, l-esponenti ma hijiex tiehu l-kera f'idejha u dan sa minn meta wirtet l-istess proprjeta. L-esponenti qatt ma hadet kera ghaliex altrimenti tippregudika l-pozizzjoni legali taghha. Dan jaghti lok ghal stat ta' fatt fejn il-proprjeta tal-esponenti, ghalkemm taghha fuq il-karti, ma tistax tigi uzata jew gawduta minnha b'xi mod iehor, ma qeghda thallilha l-ebda introjtu, ma tistax titlob awment tal-kera u ma tistax titlob li l-kirja ma tiggeddidx u li tiehu pussess lura tal-istess proprjeta;

2.3. Dawn ic-cirkostanzi kollha flimkien ma' cirkostanzi ohra li ser jirrizultaw matul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ghandhom iwasslu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeciedi illi l-ligijiet in kwistjoni jqieghdu a disproportionate and excessive burden fuq l-esponenti li kienet u ghadha ssofri finanzjarjament ghall-beneficcju tal-intimati Charles Martin u martu Antoinette Martin u li ghalhekk l-istess ligi u l-Istat innifsu naqsu milli jilhqu bilanc bejn l-interessi generali tal-komunita u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha;

3. Dwar il-jedd ta' smigh xieraq tal-esponenti
3.1. L-esponenti issostni wkoll illi l-Kap. 69 tal-Ligiiiet ta' Malta u s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' April, 2014 fil-kawza bin-numru: 40/2005/GG fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia jiksru l-jedd fundamentali taghha ghal smigh xieraq kif sancit fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu idejh marbutin bil-ligi u ma jista' qatt jaghti rimedju effettiv u fil-prattika lill-esponenti la sabiex tigi awmentata l-kera u dan minhabba r-regoli kontra l-gholl tal-kera kontenuti fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fil-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll minhabba r-regoli ghat-tigdid awtomatiku tal-kirja li jghamluha prattikament impossibli ghall-esponenti li tirrifjuta li l-kirja tiggedded;

4. Talbiet
4.1. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni gflall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghall-kaz tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk huma, jew l-artikoli specifici applikabbli ghall-kaz tal-esponenti, huma nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan ghar-ragunijiet kollha spjegati f'dan ir-rikors;

(iii) fit-tielet lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' April, 2014 fil-kawza bin-numru: 40/2005/GG fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia jiksru l-jedd fundamentali taghha ghat smigh xieraq kif sancit fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk huma nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan ghar-ragunijiet spjegati f'dan ir-rikors;

(iv) fir-raba' lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Charles Martin u martu Antoinette Martin ma jistghux jibqghu jibbazaw l-okkupazzjoni taghhom tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4), 52, "S1. Peter's Court", Blokk B, Wesgha Mary Doris Zarb, gja Triq il-Villeggjatura u gja Resort Street, San Pawl il-Bahar fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tat-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

(v) konsegwentament taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

(vi) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu d-danni sofferti mill-esponenti minhabba tali vjolazzjonijiet;

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-risposta tal-konjugi Martin li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in kwantu r-rikorrenti jibbazaw l-ilment taghhom per konsegwenza tas-sentenza fil-proceduri fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia rikors numru 40/2005/GG datata 10 ta' April 2014, izda minn dik id-decizjoni l-istess rikorrenti ma ntavolaw ebda appell u ghalhekk isegwi li huma ma' ezawrewx ir-rimedji kollha legali qabel ma ntavolaw il-proceduri odjerni ta' natura kostituzjonali;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, l-esponenti jikkontendu b'rispett illi mhux korrett dak li qed jallegaw ir-rikorrenti u cioe li l-Kap. 69 u l-Kap 116 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru l-jedd fundamentali ghad-tgawdija pacifika ta' proprjeta kif protett fil-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dana peress li l-esponenti dejjem okkupaw il-post lilhom mikri b'koncessjoni ta' titolu ta' kera. Illi huma dejjem gawdew il-kirja skond ma tirregola l-ligi vigenti imposta mhux biss fuqhom izda fuq kull minn igawdi inkwilinat f’Malta u ghalhekk certament li l-esponenti ma ghandhomx isofru ebda tip ta' pregudizju bit-talbiet tar-rikorrenti li kif inghad ghandhom jigu michuda;

3. Illi mhux minnu li r-rikorrenti fil-proceduri precedenti li kellhom, ma nghatawx smigh xieraq kif qed jallegaw u ghalhekk anke dina t-talba ghandha tigi b'rispett michuda;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok u linea preliminary, in kwantu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma bbazati fuq fis-sentenza tal-Bord li jirregola l-kera bin-numru 40/2005/1 deciza fl-10 ta' April 2014 fl-ismijiet Charles Martin ID 840151(M) u Antoinette Martin ID 794452(M) vs Pauline Cilia, hija l-umli fehma tal-esponent li din l-Onorabbli Qorti ghondha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont il-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319 peress li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli ghaliha skond il-ligi ordinarja. ossija d-dritt ta' appell;

2. IIli fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt ghal diversi ragunijiet. fosthom is-segwenti li qeghdin jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:
2.1. IIli kull allegat ksur tad-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tar-rikorrenti protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali huwa infondat fil-fatt u fid-dritt;

2.2. Illi fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti fir-rikors promotur jirrizulta li l-fond in kwisjoni inghata b'kera lil konvenut l-iehor 'ghal habta tas-sena 1972 jew 1973' filwaqt li skont is-sentenza surriferita l-istess fond inghata b'kera fl-1996. F'kull kaz, il-fond inkera wara d-dhul fis-sehh tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-kera ta' Bini u l-Ordinanza li trazzan il-Kera fuq id-Djar li huma l-bazi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti u ghalhekk il-fond inkera in konsapevolezza tal-ligijiet vigenti;

2.3. IIli inoltre, kif jirrizulta mid-decizjoni surriferita tal-Bord li jirregola l-Kera tal-10 ta' April 2014, ma hemm l-ebda sproporzjon fil-kera percepita mir-rikorrenti. lnoltre bis-sahha tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) b'dan illi kull allegazzjoni li hija qed issofri 'a disproportionate and excessive burden' hija infondata u insostenibbli;

2.4. IIli bla hsara ghal dan, anke jekk ghal grazzja tal-argument kellu jirrizulta li l-kera percepita mir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontra-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali;

2.5. IIli effettivament, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u mhux li jcahhdu lis-sid mill-proprjeta. Fl-umli fehma tal-esponent,

jsegwi ghalhekk li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali (Il-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenzo toghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta (App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009) rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable);

2.6. Illi bir-rispett dovut, jekk ir-rikorrenti ma tiehux il-kera f'ideja kif dikjarat minnha, dan huwa b'ghazla taghha;

2.7. Illi jsegwi ghalhekk li la l-fatti dikjarati mir-rikorrenti u lanqas l-applikazzjoni tal-Kap. 69 u tal-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz tar-rikorrenti ma jiksru l-jeddijjiet fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancita fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif allegat minnha u kull talba sabiex l-imsemmija ligijiet jew artikoli specifici minnhom li huma applikabbli ghall-kaz tar-rikorrenti jigu dikjarati nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi hija insostenibbli u ghandha tigi michuda;

2.8. Illi kull allegat ksur tad-dritt ta' smigh xieraq tar-rikorrenti protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali huwa ukoll infondat u insostenibbli in kwantu filwaqt li l-ligijiet vigenti jaghtu rimedju effettiv lill-sid il-kera, joholqu bilanc gust fil-kuntest socjali kif fuq imsemmi;

2.9. Illi la Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' April 2014 fil-kawza bin-numru 40/2005/1 fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia ma jiksru l-jeddijjiet fundamentali tar-rikorrenti ghal smigh xieraq sancit fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea gnall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u kull talba sabiex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-imsemmija decizjoni jigu dikjarati nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi hija ukoll insostenibbli u ghandha tigi michuda;

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostonzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-digriet fil-kawza bejn l-istess partijiet Nru. 19/2018MCH biex dik il-kawza tinstema u tigi deciza flimikien ma' dina l-kawza;

Rat l-atti, ir-rapport peritali, il-process tal-Bord li Jirregola l-Kera nru. 40/2005 fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia, u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Ir-rikorrenti xehdet li l-appartament in kwistjoni kien sar kollhu taghha wara l-qasma u l-permuta fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar 1987 u saret proprjetarja assoluta fin-1995 (Dok. N2). Il-post kien dekontrollat (ara Dok. N1) u l-post kien mikri lill-intimati bis-somma ta' Lm144 fis-sena u kellu jizdied kull hmistax il-sena. Fin-1996 kienet talbet l-intimati ghal awment fil-kera skond il-ligi izda minflok l-intimati ddepozitaw il-kera li kienu jhallsu l-Qorti u minn 1997 il-quddiem qatt ma accettat u dahhlet kera (ara fol. 52 et seq.) Kienu saru proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Bord kien iddecieda li kellha tircievi kera aktar baxxa milli kienet qed tircievi. Hi tippretendi awment fil-kera mill-1996 u li tkun tista tiehu lura l-post wara li l-intimati jinghataw zmien ragjonevoli biex ifittxu post iehor fejn joqghodu.

Lisianne Borg, rapprezentant tar-Registru Pubbliku u Land Valuation office, ezebiet id-dokument LB1 (a fol. 184 et seq.) kopja tal-file 13589/77 fejn jidher li fil- 31 ta' Jannar 1977 (fol. 95) hareg Decontrol Certificate tal-proprjeta Numru 5, Resort Street, Peter's Flats, internally marked 1, 2, 3,u 4 fuq talba ta' Peter Cilia.

Savio Borg, rapprezentant tar-Registru Elettorali, xehed li meta fit-2006 saret ir-renumerazzjoni tat-toroq dak li qabel kien Resort Street, u n-numru 52, St Peter's Court B sar il-wesgha Mary Doris Said, San Pawl il-Bahar (ara kopja tar-registru elettorali fol. 198/200 f'Dok. SB1-3). L-intimati Martin jidhru fuq Wesgha Mary Doris Zarb, St Peter's Court, Flat 4 (ara fol. 202).

Charles Martin xehed li hu joqghod ma' martu bhala residenza fil-post f'52/4, St Peter's Court, Wesgha Mary Doris Zarb, San Pawl il-Bahar. Kien kera l-post b'Lm12 fix-xahar minghand Peter Cilia fin-1973 u mar joqghod hemm fil-1975. Il-post gie

ghand ir-rikorrenti meta mietet ommha. Minn 1973 sal lum il-kera pagabbili baqghet l-istess. Ir-rikorrenti kienet talbitu permezz ta' avukat kera doppja skond il-ligi ta' dak iz-zmien (ara fol. 96) u huwa kien irrisponda li d-Decontrol ma kienx japplika fil-kaz tieghu ghax kien sar wara li kien kera l-post. Kien ipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u gie deciz li huwa kien qed ihallas iz-zejjed. Ir-rikorrenti qatt ma accettat il-kera minghandu.Ic-cheques li kien jinghatilha ma ssarfux.

Perit Alan Saliba fir-rapport tieghu jghid li l-valur tal-post, fl-istat li hu, eskluz il-mobbli u bhala liberu u frank, jiswa €154,000, mentri l-valur lokatizzju tieghu huwa ta' €5,400 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Dina l-kawza mxiet flimkien mal-kawza l-ohra bejn l-istess partijiet (Nru. 19/2018) fejn il-fatti tal-kawza huma l-istess, izda waqt li f'dik il-kawza intalab li jigi dikjarat li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; l- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 3 tal-Kap. 460, f'dina l-kawza qed jintalab li dina l-Qorti tiddikjara n-nullita tal-Kap. 69, tal-Kap. 116 u tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera deciza fil-10 ta' April 2014.

Illi kien sar rikors (ara fol. 81) fejn ir-rikorrenti talbet li fejn fir-rikors promutur hemm referenza ghal Kap. 69 u Kap. 116 issir ukoll riferenza ghal-Kap. 158 u senjatament l-artikolu 5(2) tal-istess Kap. Il-Qorti kienet cahdet it-talba billi l-kawza kienet impostata fuq binarju kompletament differenti minn dak li fuqu nbniet l-azzjoni u ghalhekk tippregudika kompletament l-eccezzjonijiet tal-intimati. Wara dana d-digriet ir-rikorrenti ipprezentat kawza ohra (Nru. 19/2018) abbazi tat-talba li kienet giet michuda. Dik il-kawza giet deciza llum stess.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet li ghamlet fil-kawza 19/2018 fejn dawn japplikaw ghal kaz in ezami billi jirrigwardaw l-istess fatti u l-istess partijiet. It-talbiet huma daqsxejn differenti.

Kwantu ghall-ewwel talba, ir-rikorrenti qed titlob li dina l-Qorti:

tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm

mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

Din t-talba bl-ebda mod ma tindika abbazi ta' liema ksur tal-artikolu tal-ligi, il-fatti qed jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

Fit-tieni talba r-rikorrenti talbet li l-Qorti:

tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghall-kaz tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk huma, jew l-artikoli specifici applikabbli ghall-kaz tal-esponenti, huma nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan ghar-ragunijiet kollha spejgati f'dan ir-rikors;

L-istess, anke f'din it-talba ma hemmx indikazzjoni liema artikoli tal-ligijiet imsemmija jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti ma tistax tiddikjara li l-Kap. 69 kollu u l-Kap. 116 kollu huma nulli minghajr hjiel dwar liema huma l-partijiet fil-ligi li qed jigu kontestati. Ir-rikorrenti qed titlob li ligi kollha tigi annulata u mhux li xi artikoli partikolari tal-istess ligi, almenu fit-talbiet ma hemm ebda menzjoni taghhom.

Ir-rikorrenti talbet ukoll li

il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' April, 2014 fil-kawza bin-numru: 40/2005/GG fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia jiksru l-jedd fundamentali taghha ghal smigh xieraq kif sancit fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk huma nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan ghar-ragunijiet spjegati f'dan ir-rikors;

Il-Qorti terga' taghmel referenza ghal dak li gie rilevat fir-rigward tal-ewwel zewg talbiet li japplikaw anke ghal din it-talba.

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' decizjonijiet 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.

Decide

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeciedi billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghha.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur