QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(AĠENT PRESIDENT)
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis 8 ta' Ottubru 2020

Numru 1

Rikors numru 77/15 MCH

Joseph Camilleri

v.

Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat; Sylvia u Dennis konjuġi Fenech

Il-Qorti:

1. B'rikors preżentat fit-18 ta' Ottubru, 2019 l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-3 ta' Ottubru, 2019. Kawża li titratta dwar kirja tal-fond 10, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Hal Tarxien li kienet bdiet wara li ħarġet ordni ta' rekwizizzjoni fis-sena 1985 u li eventwalment tneħħiet fis-sena 2011. L-ewwel Qorti iddeċidiet:

"Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi: Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tilqa' t-tieni talba fis-sens li bhala rimedju qed tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti is-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrent kif fuq indikat; Tilqa' t-talba biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

Tordna li l-intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza".

2. L-attur wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn il-Qorti għandha tiċħad l-appell. Il-konvenuti l-oħra għalkemm notifikati, ma ppreżentawx tweġiba u lanqas attendew għas-seduti.

3. Il-Qorti rat l-atti kollha.

Fatti

4. Il-fond numru 10, Sqaq 1, Triq Santa Maria, Tarxien kien ġie rekwizizzjonat (ordni numru 48233). L-indikazzjoni hi li l-ordni ħarġet fl-1985 (ara avviżi a fol. 66 u 67).

5. Fil-bidu ta' Marzu, 1986 inħareġ avviż lil Anne Mercieca li kienet ser tingħata ċ-ċwievet tal-fond b'effett mill-4 ta' Marzu, 1986.

6. Is-sid kien irrikonoxxa lil Mercieca bħala inkwilina u beda jirċievi l-kera mingħandha.

7. L-inkwilina oriġinali mietet fit-30 ta' Diċembru, 1997 u fil-fond baqgħu jgħixu l-konvenuti Fenech.

8. B'ittra datata 14 ta' Lulju, 1999 l-inkwilina infurmat lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali li ma kellhiex oġġezzjoni li titneħħa l-ordni ta' rekwizizzjoni, iżda tixtieq garanzija li tibqa' tokkupa l-fond.

9. B'ittra datata 15 ta' Mejju, 2009 l-Awtorita` tad-Djar infurmat lill-konvenuta li ser isir *means test* fuqha qabel tipproċedi sabiex tneħħi l-ordni ta' rekwizizzjoni.

10. Fid-9 ta' Ġunju, 2011 l-Awtorita` tad-Djar ħarġet notifika ta' derekwizizzjoni (fol. 68), għalkemm b'ittra tad-19 ta' Mejju, 2011 l-Awtorita` tad-Djar bagħtet tgħarraf lill-konvenuta li *".... l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni qed tiġi mneħħija b'effett immedjat"*.

11. Fis-6 ta' April, 2013 mietet omm l-attur, li hu l-werriet tagħha permezz ta' testment tad-9 ta' Marzu, 1974 fl-atti tan-nutar Joseph Cachia (ara affidavit tan-nutar Dr Dorianne Arapa a fol. 142).

12. Kien f'Awwissu, 2013 li s-sid beda jirrifjuta l-kera. Dak iż-żmien kienet qegħda titħallas kera ta' €93.17 għall-perjodu ta' sitt xhur kera.

L-ewwel aggravju – użu ta' rimedju ordinarju.

13. L-Avukat tal-Istat argumenta:-

> *"Applikati l-prinċipji imsemmija f'dawk is-sentenzi għal każ in diżamina, huwa bil-bosta evidenti li kollox beda mal-ħruġ tal-ordni ta' rekwizizzjoni fit-30 ta' Settembru 1985. Tajjeb li wieħed igħid li kif imsemmi fl-istess ordni ta' rekwizizzjoni, din kienet ħarġet abbażi tal-Att II tal-1949. F'dak iż-żmien ordni ta' rekwizizzjoni skont l-artikolu 3 tal-Att dwar id-Djar setgħet tinħareġ biss fl-interess pubbliku jew biex tiżgura t-tqassim xieraq ta' postijiet fejn wieħed jista' jgħammar. Issa jekk l-awtriċi tar-rikorrenti kienu jħossu li din l-ordni ma ħarġitx għall-interess pubbliku jew biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min kien fil-bżonn hija dejjem setgħet tattakka dik l-ordni ta' rekwizizzjoni billi targumenta li din ma kinitx tħares id-dispost tal-artikolu 3 tal-Att dwar id-Djar.*
>
> *Mhux talli hekk biss iżda talli ma jirriżultax mill-atti, li wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwizizzjoni, l-awtriċi tar-rikorrent kienet imġiegħla bilfors li tirrikonoxxi lil Anna Mercieca bħala l-inkwilin tagħha. Dan għaliex ma jirriżultax illi l-awtoritajiet ħarġu ittra uffiċjali skont l-artikolu 8(1) fejn ordnaw lill-awtriċi tar-rikorrent sabiex tagħraf lil Anna Mercieca bħala l-kerreja tagħha, hija dejjem kellha l-fakolta skont il-proċedura msemmija fl-artikolu 8(2) tal-liġi, kif kienet applikabbli dak iż-żmien sabiex titlob awtorizazzjoni sabiex ma toqgħodx għat-talba li tirrikonoxxi lil Anna Mercieca.*
>
> *Iżda din il-kontestazzjoni dwar l-għarfien ta' Anna Mercieca bħala l-inkwilina tagħha mhux talli m'għamlitiex iżda talli l-awtriċi tar-rikorrent kienet daħlet fi ftehim ta' kera magħha.*
>
> *Għalhekk ladarba fiż-żmien rilevanti l-awtriċi tar-rikorrent kellha l-għodda proċedurali skont l-Att dwar id-Djar kemm biex tattakka l-ordni ta' rekwizizzjoni kif ukoll biex anke ma tirrikonoxxix lil Anna Mercieca bħala inkwilina, ir-rikorrenti ma jistax jiġi aktar minn tletin sena wara jipprova jattakka l-iskop wara l-allokazzjoni. Fiż-żgur ma jistax ir-rikorrenti jiġi issa u jipprova jagħmel dak li ma għamlitx jew ma riditx tagħmel l-awtriċi tiegħu. Dan aktar u aktar meta jirriżulta li l-kirja saret bil-beneplaċitu tal-awtriċi tar-rikorrent u sakemm ma mietet l-awtriċi tar-rikorrent ma kien hemm lanqas l-iċken problema dwar ir-relazzjoni lokatizja.*

Għaldaqstant, safejn l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent jista' jinftiehem li dan b'xi mod qiegħed jipprova jattakka s-siwi u l-iskop wara l-ordni ta' rekwizizzjoni maħruġa fit-30 ta' Settembru 1985, l-esponent jemmen li l-Qorti ma kellhiex tidħol biex tikkunsidra, b'dana li hija kellha milli tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha fejn jolqot din l-ordni ta' rekwizizzjoni".

14. Il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

*"Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, **tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra**"*.

15. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti qalet:

"Illi fil-fehma tal-Qorti s-sid ma kellu ebda vuċi meta nħarġet l-ordni ta' rekwizizzjoni u r-rimedju ordinarju li kelliu ma kien la effettiv u lanqas adegwat biex jissalvagwardja d-drittijiet partimonjali tiegħu. Meta r-rikorrent talab lill-Awtorita` biex jieħu lura l-post biex ibiegħu, it-talba tiegħu ġiet rifjutata u r-rikorrent kellu jaċċetta l-kirja mal-intimati. Fil-fatt kieku ma aċċettax il-kirja, il-fond lanqas ma kien jiġi de-rekwizizzjonat.

Kwantu għal argument tal-intimati (imressaq anke mill-intimati Fenech) li l-emendi jagħti xi sura ta' rimedju, il-Qorti tqis li l-kawża mhix mibnija fuq il-Kap. 158 iżda fuq il-kirja aċċettata mis-sid bl-iskrittura tal-1998. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrent għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali, din il-Qorti ma għandhiex tiddeklina li teżerċita l-funzjoni tagħha.

Għalhekk dina l-eċċezzjoni qed tiġi respinta".

16. Fis-sentenza l-ewwel Qorti ma ddeċidietx li l-ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjeta` seħħ mal-ħruġ tal-ordni ta' rekwizizzjoni li nħareġ fis-sena 1985, iżda li l-interferenza fit-tgawdija tal-proprjeta` saret skont il-liġi (Kap. 125) u għall-interess pubbliku.

17. Id-deċiżjoni hi favur l-attur minħabba n-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt tal-Istat u dak taċ-ċittadin minħabba li l-kera li għandu jedd jirċievi l-attur, hi baxxa. Il-Qorti qalet:

> *"**Għalhekk il-kera li hu intitolat għalih ir-rikorrent hija baxxa u għalhekk ma kienx hemm 'a fair balance' bejn l-interessi tal-pubbliku u tal-privat**. Ma jistax jingħad għalhekk illi tħarset il-ħtieġa ta' proporzjonalita. Dan iwassal lill-qorti biex tgħid illi r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll".*

18. Għaldaqstant, l-ewwel aggravju hu mingħajr bażi.

<u>It-tieni aggravju</u> – m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali protett skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

19. Permezz tat-tieni aggravju l-appellant ilmenta minn dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Osserva kif:

i. Is-sid oriġinali kienet kriet il-fond lil Anna Mercieca u ma ġietx imġiegħla li taċċettaha bħala inkwilina u kellha tkun taf x'konsegwenzi ser ikun hemm.[1] Saħansitra kellha r-rimedju kontemplat fl-Artikolu 8(2) tal-Kap. 125. Inoltre, billi kienet is-sid li minn jeddha daħlet fi ftehim ta'

[1] Hawn qed jirreferi għat-tiġdid tal-kirja *ex lege*; definizzjoni wiesa' tal-kelma kerrej; u li l-kera hi kontrollata.

lokazzjoni ma' Mercieca, minn jeddha neħħiet il-possibbilita` li l-fond ikun derekwizizzjonat u jingħata lura lis-sid.

ii. Ma ntweriex li l-kera kien ġie stabbilit mill-Gvern.

20. Hu minnu li fl-1986 kienet kriet il-fond lil Anna Mercieca. Pero` krietu għaliex fuq il-fond kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni u d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ta ċ-ċwievet tal-fond lil Mercieca li min-naħa tiegħu ordna lis-sid sabiex tirrikonoxxi lil Mercieca bħala inkwilina. Hu veru li s-sid setgħet ipproponiet il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap. 125 sabiex ma toqgħodx għal dik l-ordni, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li dak iż-żmien kienu jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati mil-liġi sabiex is-sid ikollha suċċess f'proċeduri taħt dik id-disposizzjoni. Rilevanti s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali** tas-27 ta' Marzu, 2015:

> *"Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżivc tad-dritt tagħhom ta' proprjeta, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirrċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles"*.

21. Lanqas mhu korrett li jingħad li l-kera ġiet stabbilita mill-awtriċi tal-attur. Permezz tal-avviż li hemm a fol. 267, is-sid oriġinali kienet infurmata li Anna Mercieca kienet qegħda tokkupa l-fond b'effett mill-4 ta' Marzu 1986, u *".... she has been instructed to call on you to pay rent as from*

4/3/86 at Lm80 p.a". Fil-fatt is-sid aċċettat u bdiet toħroġ riċevuti ta' kera (ara dokumenti a fol. 273 *et seq*). Wieħed irid jiftakar ukoll li skont il-Kap. 125 is-sid ma setax jimponi l-kera li ried.

22. Hu veru wkoll li fl-1986 is-sid irrikonoxxiet lil Anni Mercieca bħala inkwilina, pero` b'daqshekk ma jfissirx li kellha xi għażla oħra. L-Istat qabad u poġġa lin-nies fil-fond proprjeta` tas-sid, u ovvjament kellha kull dritt li titħallas talli l-fond kien qiegħed jitgawda minn ħaddieħor.

23. Il-fatt li s-sid irrikonoxxiet lil Mercieca bħala inkwilina, ma jfissirx li b'daqshekk tilfet il-jedd li snin wara tilmenta minn ksur tal-jedd fundamentali protett skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fejn qatt wieħed fl-1985 seta' jobsor li l-affarijiet ser jinbidlu tant fil-qasam tal-proprjeta u *standard of living* f'Malta? Illum hemm ġurisprudenza ċara tal-Qorti Ewropea kontra l-argument tal-Avukat tal-Istat (ara per eżempju sentenza **Cassar v. Malta**, numru 50570/13 tat-30 ta' Jannar, 2018 paragrafu 48).

24. Dan apparti li l-attur ma kienx il-persuna li ta l-fond b'kera. F'dan ir-rigward fis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta** (Appell numru 37121/15) tat-23 ta' Ottubru, 2018 il-Qorti Ewropea osservat:-

> *"34. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor*

in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement)".

25. Fir-rigward tal-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll minħabba nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-jedd tas-sid u dak tal-interess pubbliku, f'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat irrefera għall-fatt li:-

i. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħtix garanzija li s-sid jirċievi kumpens sħiħ. Fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali hu magħruf li l-valur li jitħallas lis-sid ikun inqas mill-kera fis-suq ħieles;

ii. Il-kera li qegħda titħallas bħalissa m'hijiex irriżorja, u bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera ma baqgħetx togħla kull ħmistax-il sena skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iżda skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili;

iii. Tul l-okkupazzjoni l-inkwilini ħadu ħsieb il-fond;

iv. Ma ngħatat l-ebda prova li l-attur kien kapaċi jikri l-fond skont il-valur li ddikjara fis-sottomissjonijiet;

26. L-ewwel Qorti qalet:

"L-ezami li trid taghmel dina l-Qorti huma jekk bl-interferenza ta` l-Istat bil-hrug tar- Requisition Order fuq id-dritt tar-rikorrent, dan kienx giex kostrett igorr "a disproportionate and excessive burden."

Fil-kaz tal-lum, wara li harget l-ordni ta` rekwizizzjoni, Anni Mercieca bdiet thallas kera fl-ammont ta` Lm80 jew €186.35 fis-sena (ara fol. 122) imbaghad meta dahlet l- intimata Sylvia Fenech wara li mietet Anni Mercieca u wara li sar ftehim mar- rikorrent (ara fol. 121) hi bdiet thallas €211.66 fis-sena li pero ma baqhux jigi accettati mir-rikorrent mill-2013 u l-flus bdew jigu depozitati l-Qorti (ara fol. 26-28).

Il-Perit Paul Micallef, prodott mir-rikorrent xehed li d-Dok. A u B (a fol. 4 u 5), hejjihom hu. Hu qal li l-valur tal-proprjeta huwa ta' €70,000 u l-valur lokatizzju tal- proprjeta fis-suq hieles huwa ta' €3,600 fis-sena.

Il-Perit Mugliette prodott mill-intimati ghamel stima tal-post fl-ammont ta' €110,000 freehold u €65,000 with a sitting tenant. Il-valur tax-xoghol li sar go fih mill-intimati jammonta ghal €27,763.00 (Dok. DF60 fol. 326/7).

Jekk il-Qorti toqghod fuq il-kostatazzjonijiet tal-perit Micallef, m`ghandux ikun hemm dubju li l-kera li l-intimati Fenech qeghdin ihallsu, illum huma sostanzjalment inferjuri ghall-valur lokatizju reali tal-fond. L-intimati qed ihallsu kera ta' €211.66 fis-sena meta l-valur lokatizzju (ghalkemm fis-suq liberu) huwa ta' €300 fix-xahar.

Jigi rilevat li l-intimati krew post fl-istess akkwati li kellhom lil terzi bil-kera ta' €400 fix- xahar (ara fol. 330). Ghalhekk il-kera stmat mill-Perit Micallef huwa wiehed li l-Qorti tista toqghod fuqu ghax jikkompara mal-kirja li ghamlu l-intimati.

Kwantu ghas-sottomissjoni tal-intimati li r-rikorrent qatt ma talab ghal zieda quddiem il-Bord li jirregola l-kera, il-Qorti tirrileva li r-rikorrent ma tantx kellu aspettativa reali li jottjeni zieda fil-kera ai termini tal-Kap. 69 u fi kwalsiasi kaz iz-zieda kienet tkun ridikola stante li hija marbuta mal-valuri lokatizji tas-sena 1914 (Ara kawza ***Carmelo Grech et vs Awtorita tad-Djar****, Kost 12/02/2016 u* ***Ghigo vs Malta).***

L-istess jista' jinghad ghall-kontestazzjoni li l-kirja toghla kull tliet snin skont l-indici tal-inflazzjoni ghaliex il-kera tant hi baxxa li zieda skont l-indici ta' inflazzjoni tkun tant baxxa li tibqa' insufficjenti.

Lanqas ma jista' jinghad fic-cert li hadd ma hu ser ikun jista' jkompli l-kirja wara l- intimati. Li hu certu hu li l-intimati jistghu jibqghu jgawdu l-fond sakemm imutu u ghalhekk ghad jistghu jibqghu jgawduh ghal diversi snin.

L-ilmenti kostituzzjonali tar-rikorrent ma humiex limitati ghall-fatt uniku li l-kera mhallsa ghall-fond hija baxxa, izda jestendu wkoll ghall-effetti generali tal-ordni ta' rekwizizzjoni tal-fond, liema effetti ma gewx imnehhija bir-revoka ut sic tal-ordni ta' derekwizizzjoni.

Ghalhekk l-kera li hu ntitolat ghalih ir-rikorrent hija baxxa u ghalhekk ma kienx hemm "a fair balance" bejn l-interessi tal-pubbliku u tal-privat. Ma jistax jinghad ghalhekk illi tharset il-htiega ta' proporzjonalita. Dan iwassal lill-qorti biex tghid illi l-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu ghat-tgawdija ta' hwejjgu, imhares taht l-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll".

27. M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti li l-kirja hi regolata mill-Kap. 69 u l-Kodiċi Ċivili. Hekk kif l-ordni ta' rekwizizzjoni tneħħiet minn fuq il-fond, l-Att dwar id-Djar (Kap. 125) ma baqax japplika.

28. Fis-sentenza li diġa' ssemmiet, **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** tas-27 ta' Jannar 2017, din il-Qorti qalet:-

"..... din il-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota possibilita` dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom".

29. Ir-riferenza li għamel l-Avukat tal-Istat għall-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ in eżami. Dispożizzjoni li tapplika għal djar ta' abitazzjoni soġġetti għal enfitewsi.

30. F'dan il-każ jidher li s-sid baqa' jirċievi l-kera ta' €93.17 (Lm40) kull sitt xhur. Fis-sentenza l-ewwel Qorti qalet li wara li sar ftehim mal-attur

(fol. 121), il-konvenuta bdiet tħallas kera ta' €211.66 fis-sena. Dan hu żbaljat, għaliex:-

i. Id-dokument a fol. 121 m'huwiex kuntratt ta' lokazzjoni bejn l-attur u l-konvenuta Fenech, iżda ftehim bejn il-konvenuta u d-Dipartiment. Eventwalment fl-1998 is-sid irrikonoxxiet lill-konvenuta bħala l-inkwilina tal-fond u bdiet tirċievi l-ħlas mingħandha. Dan kif jirriżulta mill-irċevuta tal-kera datata 28 ta' Awwissu, 1998 (fol. 277) u r-riċevuti ta' wara.

ii. Fl-atti m'hemmx prova li l-attur kien irċieva ħlas ta' €211.66 għal sena kera. L-aħħar riċevuta li hemm tirreferi għall-perjodu ta' 4 ta' Marzu, 2013 sat-3 ta' Settembru, 2013 b'kera ta' €93.17 (riċevuta a fol. 284). L-iskadenza ta' wara kienet depożitata fil-Qorti (ċedola a fol. 28).

31. Skont il-kalkoli li għamlet il-Qorti bl-awment kontemplat fl-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, il-kera dovuta fl-1 ta' Jannar, 2013 kif awmentata kienet ta' €198.75 fis-sena filwaqt li fl-1 ta' Jannar, 2016 kienet €202.86 fis-sena. Meta tikkunsidra din il-kera, din il-Qorti ma tlumx lill-ewwel Qorti li qalet:

> *"Jekk il-Qorti toqghod fuq il-kostatazzjonijiet tal-perit Micallef, m`ghandux ikun hemm dubju li l-kera li l-intimati Fenech qeghdin ihallsu, illum huma sostanzjalment inferjuri ghall-valur lokatizju reali tal-fond. L-intimati qed ihallsu kera ta' €211.66 fis-sena meta l-valur lokatizzju (ghalkemm fis-suq liberu) huwa ta' €300 fix-xahar.*
>
> *"Jigi rilevat li l-intimati krew post fl-istess akkwati li kellhom lil terzi bil-kera ta' €400 fix- xahar (ara fol. 330). Ghalhekk il-kera stmat mill-Perit*

> *Micallef huwa wiehed li l-Qorti tista toqghod fuqu ghax jikkompara mal-kirja li ghamlu l-intimati".*

32. L-istima tal-valur lokatizju tal-fond li saret mill-perit Paul Micallef (fol. 4) kienet l-uniku prova għal dik li hi stima. Għalhekk l-ewwel Qorti għamlet sew li straħet fuqha, gia ladarba baqgħet prova mhux kontradetta. Dan apparti li l-ewwel Qorti osservat ukoll li l-konvenuti għandhom fond ieħor f'dawk l-akwati li krew fil-5 ta' Mejju, 2015 b'kera ta' €400 fix-xahar (ara kopja tal-kuntratt a fol. 330).

33. Hu minnu li meta tqis l-oġġettiv leġittimu fl-interess pubbliku, il-kera tista' tkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Madankollu l-kera li qegħda tiggarantixxi l-liġi hi baxxa wisq. Minkejja sentenzi ripetuti f'din il-materja, sal-lum il-Gvern għadu ma assigurax kera raġonevoli lis-sidien li huma marbutin b'kirjiet li jiġġeddu *ex lege* bis-saħħa tal-Kap. 69.

34. Il-Qorti ma tistax ma ssemmix ukoll kif il-liġi:

i. Ma tagħtix biss protezzjoni għal żmien indefinit lill-inkwilin, imma wkoll lil dawk il-membri tal-familja li jissemmew f'Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili jekk jissodisfaw il-kundizzjonijiet stipulati f'dik id-disposizzjoni. Il-konvenut xehed, *"15. Fil-preżent jien Sylvia u ż-żewġ uliedna ngħixu kollha f'dan il-post in kwistjoni"*.

ii. Ma fihiex mekkaniżmu sabiex ikun determinat jekk l-inkwilin jistħoqqlux ikompli jżomm il-fond minħabba l-qagħda finanzjarja tiegħu. Per eżempju f'dan il-każ irriżulta kif il-konvenuti għandhom proprjeta oħra, waħda minn liema hi d-dar 13, Triq Sant'Anna, Tarxien li jikru bi qliegħ ta' €400 kull xahar. Filwaqt li l-konvenuti qegħdin jagħmlu qliegħ ta' €4,800 fis-sena, l-atturi qegħdin jagħmlu qliegħ miżeru. Dan m'għandux ikun u l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 qiegħed iwassal għal dawn is-sitwazzjonijiet fejn is-sid qiegħed ikollu jġorr fuqu l-piż kollu.

35. Ir-riferenza għall-ispejjeż li l-inkwilini għamlu fil-fond m'humiex ta' rilevanza, meta tqis li ma sarux riċentement (ara d-dati tal-irċevuti li ppreżenta l-konvenut mal-affidavit), il-fond qegħdin igawduh huma u m'hemmx prova li s-sid ġiegħlithom jagħmluhom (ara rapport tal-perit Jesmond Mugliette a fol. 326).

36. Meta xehed il-konvenut spjega li:-

i. Jaħdem bħala *postal assistant* mal-MaltaPost;

ii. Fis-sena 2015 kellu qliegħ ta' €14,342.23 li jinkludi s-sahra;

iii. Fis-sena 2015 kellu qliegħ ta' €450 min-negozju ta' manifattura tal-inbid. Pero' f'dak ir-rigward ma ppreżentax dokumenti;

iv. Martu mardet serjament u kellha tieqaf mix-xogħol u fl-2015 sarilha intervent li wassal biex tneħħielha nofs il-pulmun.

v. It-tifel għadu sal-ġurnata tal-lum jistudja u l-qliegħ li għandu hu biss l-istipendju li jirċievi u jgħinuh finanzjarjament;

37. Irrispettivament mill-każ partikolari tal-konjuġi Fenech, jibqa' l-fatt li kera ta' €202.86 fis-sena 2016 ma tagħmilx sens fiż-żminijiet tal-lum. Hi kera 'l bogħod ferm mir-realta wkoll jekk tieħu in konsiderazzjoni li fejn hemm aspett soċjali m'hemmx il-ħtieġa li s-sid ikun qiegħed jirċievi l-kera li kieku jirċievi fis-suq ħieles. Kera li ovvjament wieħed jista' jkollu biss stima tagħha għaliex il-fond qatt ma ġie offrut fis-suq ħieles. Dan apparti li lanqas m'għandu jkun li s-sidien jiġu mġiegħla, kif fil-fatt qegħdin, iġorru l-piż finanzjarju kollu sabiex jiġu protetti nies li jgawdu minn kirja li qegħda tiġġedded minn perjodu għall-ieħor bis-saħħa tali-liġi u b'mod indefinit.

38. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

<u>It-tielet aggravju – kumpens ta' €15,000.</u>

39. B'dan l-aggravju l-appellant jikkritika s-somma ta' €15,000 li l-ewwel Qorti kkundannatu jħallas u li jerġa' jirripetti li l-ġurisprudenza tikkonferma li l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles.

40. L-awtriċi tal-attur mietet fis-6 ta' April, 2013. Sal-lum tista' tgħid li għaddew ftit iktar minn seba' (7) snin. Skont il-perit Micallef, il-kera fis-suq ħieles hi ta' €3,600 fis-sena.

41. Fir-rigward tal-kumpens l-ewwel Qorti osservat u ddeċidiet:-

"Ghall-fini ta' kwantifikazzjoni tal-kumpens, din il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi:-

-L-ordni ta` rekwizzjoni harget fil-1985 u tnehhiet fl-2011; -Il-ftehim ta' lokazzjoni gie accettat minn Lorenza Camilleri fil-1985 u minn Joseph Camilleri f`Awwissu 1998 ghalkemm taht il-kondizzjonijiet fuq imsemmija; -Il-kera beda bil-€186.35 fis-sena u telgha ghal €211.66 fis-sena; -Il-kera dejjem thallset u giet accettata mis-sid hlief mill-2013 il-quddiem; -Il-pretensjoni tar-rikorrenti biex ifittex rimedju bidet fl-2013; -Fit-2015 il-valur lokatizzju tal-fond kien ta` €3,600 fis-sena; -Il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit mir-rikorrent; -L-ghan socjali tal-mizura ma jgibx kumpens shih; -Ir-rapport tekniku tal-perit fih element inevitabbli ta' soggettivita u mhux bilfors r- rikorrent kien se isib jikri b'kemm qal il-perit; -L-intimati kellhom postijiet taghhom fil-vicinanza li huma qed jikru; -L-Awtorita kienet sabet ukoll li l-intimati ma kienx ghad ghandhom bzonn dik il- protezzjoni bir-rekwizizzjoni (Dok. DF63); -L-incertezza dwar meta r-rikorrent ser jiehu lura l-pussess tal-proprjeta tieghu; -Il-kumpens f'kawza ta' natura Kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rekuperabbli quddiem il-Qrati ordinarji;

Wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-Qorti tillikwida kumpens ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000)".

42. L-Avukat Ġenerali jsostni:

"Applikat dan it-tagħlim għall-każ tagħna, ma jidhirx fil-fehma tal-appellant li s-sid ġab prova tat-telf reali li ġarrab. Hu ma ressaqx prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest iħallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilef kirjiet b'dak il-valur ta' kera hekk kif imsemmi mill-Perit".

43. Il-prova li jippretendi l-Avukat tal-Istat hi ferm diffiċli li issir għaliex il-fond okkupat mill-konvenuti Fenech. Is-sid qatt ma kellu l-opportunita` li jpoġġieh għall-kiri fis-suq. F'kull każ id-danni li llikwidat l-ewwel Qorti

huma inqas minn dak li kien ikun dovut li kieku wieħed jagħmel il-kalkoli a bażi tal-istima.

44. L-Istat għandu l-mezzi sabiex jgħin lil min finanzjarjament mhuwiex f'pożizzjoni li jleħħaq mal-kirjiet. Madankollu qiegħed iġieġħel lil sidien bħall-attur li jġorru l-piż.

45. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti m'hijiex konvinta li f'dan il-każ għandha tiddisturba d-diskrezzjoni li għandha l-ewwel Qorti, u qegħda tikkonsidra wkoll li s-somma ta' €15,000 tinkludi kumpens għall-ħsara non-pekunjarja.

<u>Ir-raba' aggravju – ordni ta' żgumbrament tal-inkwilina u kundanna għall-ħlas ta' kera ta' €300 kera fix-xahar.</u>

46. L-appellant irrefera għal dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuti u li jħallsu €300 fix-xahar bħala kera. Ħlas li għandu jsir mid-data tas-sentenza sakemm l-attur jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond.

47. L-Avukat tal-Istat għamel riferenza għal sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et v. Avukat Ġenerali** tat-28 ta' Jannar, 2016; **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et** tal-

24 ta' Frar, 2012; u **Maria Ghigo v. Awtorita` tad-Djar et** tal-31 ta' Jannar, 2019. Spjega:

> *"Għalkemm huwa minnu li dawn is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kienu jikkonċernaw ordnijiet ta' rekwizizzjoni, il-prinċipju li ħareġ minn dawn il-ġudikati jiswa wkoll għas-sitwazzjoni tal-kawża tal-lum. Tassew l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setgħetx twarrab u tissostitwixxi dak li hemm miġbur fil-liġi rigwardanti l-kera annwali. Dan għaliex huwa sew magħruf fid-duttrina legali li mhuwiex l-irwol tal-ġudikatura li tieħu post il-leġislatur fit-tfassil u fl-għażla tal-liġijiet. It-teorija politika tas-separazzjoni tal-poteri titlob li l-leġislaturi jkunu individwi ben distinti mill-membri tal-ġudikatura;*
>
> *Fuq l-istess linja ta' ħsieb, il-Qorti Ewropea fis-sentenza, Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, qalet li, 'Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied (ibid. 249). It is therefore not for the Court to quantify the amount of rent due in the future' (para 80)";*
>
> *Dan l-istess prinċipju ġie ripetut ukoll fis-sentenza Anthony Aquilina vs Malta deċiża fil-11 ta' Frar 2014. Konsegwentement, l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setgħetx minn jeddha tgħolli l-kera aktar minn di li hija imposta mil-liġi u għalhekk dan ir-rimedju mogħti minnha għandu jitħassar".*

48. Għal dak li jirrigwarda l-ordni ta' żgumbrament, l-Avukat tal-Istat illimita ruħu biex jirriproduċi partijiet mis-sentenzi fuq imsemmija.

49. Fir-rigward tal-iżgumbrament, l-ewwel Qorti qalet:

> *"Recentement pero l-kaz ta'* ***Portanier vs Malta*** *(Application 55747/16, 27/08/2019) qies li l-Qorti Kostituzzjonali ghandha l-jedd li tiddetermina jekk ghandux ikun hemm zgumbrament skont ic-cirkostanzi li jridu jirrizultaw cari mill-provi u sabiex ma tibqax tigi perpetwata lezjoni cara tad-drittijiet tas-sid. F'dan il-kaz il-Qorti tqis li gie pruvat illi r-rikorrenti hu s-sid tal-fond u illi l-inkwilin qieghed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont il-ligi specjali. Ghalkemm jigi rilevat li r-rekwizizzjoni tal-fond harget fl-1985 cioe wara l-iskadenza tac-cens originali li sehh fl-1982 cioe wara l-emendi ghal Kap. 158, l-artikolu 12(1)(a) ma japplikax ghal kaz odjern peress li l-persuna li kienet tokkupa l- fond fil-21 ta' Gunju*

1979 skont l-artikolu 12(8)(a), ma kinitx Anni Mercieca li minnha Sylvia Mercieca u zewgha ottjenew it-titolu ta' kera (ara kronologija tal-fatti a fol. 11 tas-sentenza). Din il-prova mhix kontradetta. Ghalhekk meta l-awtur tar-rikorrent accetta l-kera f'Awwissu 1998 min ghand l-intimati odjerni, dan ma kien xejn ghajr proroga tal-kirja li saret mill-Housing lil omm l-intimat Anni Mercieca fl-1986, u ghalhekk taqa' taht il-ligijiet specjali tal-kera.

Il-kwistjoni ghalhekk hi x'inhu l-ahjar rimedju fic-cirkostanzi tenut kont l-opzjonijiet imsemmija fil-kaz Portanier. Il-Qorti qieset li l-intimat ghandu impjieg u ghandu zewg garages proprjeta tal-intimati. L-intimat xehed fl-affidavit li kellu proprjetajiet ohra li bieghhom tul iz-zmien biex jaghmlu tajjeb ghal loans li kellu pero ma ingiebet ebda prova ta' dawn id-djun. Fil-kontroezami li sarlu (fol. 383 tal-process) jammetti li fuq garage bena duplex maisonette li gieli jmur fih ghalkemm ilu xi tlett snin u nofs mikrija. Tenut il-kaz li l-inkwilini ghandhom proprjeta u kwindi mezzi ohra bizzejjed biex jigi assikurat li huma ma qed isofru ebda tbatija li tista' tigi rimedjata mod iehor kif accennat il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' Portanier, din il-Qorti tqis li l-izgumbrament u kwindi l-pussess liberu tal-fond lura lis-sid hi talba gustifikata fic-cirkostanzi".

50. Fis-sentenza **Portanier v. Malta** tas-27 ta' Awwissu, 2019 il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem għamlitha ċara li:-

"53. The Court cannot but note that while an eventual eviction would surely cause some distress to the tenant, who is also the holder of certain rights under the Convention, it would be for the Government to relocate such a tenant if necessary. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for Convention violations, thereby protecting the victim (in this case the owners) from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent (see, mutatis mutandis, Apap Bologna, cited above, § 87)".

51. Madankollu, f'kawża ta' din ix-xorta d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat u mhux il-privat. Il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti,

ma tordnax l-iżgumbrament gia ladarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' iktar ifittex rifuġju f'liġi jew parti minn liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319). Raġunament li japplika wkoll għal dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti kkundannat lill-konjuġi Fenech sabiex iħallsu €300 kera kull xahar. Dan apparti li mhuwiex il-kompitu tal-Prim'Awla jew ta' din il-Qorti li tiffissa x'għandu tkun il-kera xierqa sabiex jinħoloq il-bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid u l-interess ġenerali.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq tilqa' parzjalment ir-raba' aggravju u tiċħad il-kumplament tal-aggravji tal-Avukat tal-Istat. Tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-3 ta' Ottubru 2019 fis-sens li tħassar dik il-parti li biha ordnat lill-konjuġi Fenech sabiex jiżgumbraw mill-fond 10, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Ħal Tarxien u jħallsu kera ta' €300 kull xahar. Tiċħad it-tieni talba in kwantu tirreferi għall-iżgumbrament tal-konjugi Fenech, salv u impreġudikat għal kwalsiasi dritt li l-attur għandu taħt il-liġi ordinarja. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Spejjeż tal-ewwel sentenza jibqgħu kif inhuma filwaqt li l-ispejjeż tal-appell ikunu maqsuma in kwantu għal $^{1}/_{9}$ a karigu tal-attur u $^{8}/_{9}$ a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Giannino Caruana Demajo	Joseph R. Micallef	Anthony Ellul
Agent President	Imħallef	Imħallef

Deputat Registratur
mb