MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Novembru, 2020

Rikors Kostituzzjonali Numru 197/2019 LM

Saviour Paul Portelli (K.I. Numru 685236M)

vs.

Avukat tal-Istat u kif ukoll Patrick Smith (K.I. Numru 323053M)
u martu Victoria Smith (K.I. Numru 146863M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-8 ta' Ottubru, 2019 mir-rikorrent **Saviour Paul Portelli (K.I. Numru 685236M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrent") fejn issottometta dan li ġej:

  1. *Illi huwa wiret il-fond numru 44, Triq Santa Margerita, Sliema mingħand Maria Assunta Borg li mietet fil-21 ta' Lulju 1997 skont kif jidher mill-kuntratt ta' dikjarazzjoni* causa mortis *fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tas-17 ta' Novembru 1997 hawn anness bħala Dokument A;*

2. *Illi l-fond numru 44, Triq Santa Margerita, Sliema, kien ġie mikri bħala fond* furnished *minn oħt l-imsemmija Maria Assunta Borg, ċioe minn Doris Borg permezz ta' skrittura privata li saret fis-sena 1980 għal perijodu ta' tliet snin b'effett mill-1 ta' Settembru, 1980 versu l-kera ta' LM10 fix-xahar ekwivalenti għal €279.52 fis-sena (Dok. B);*

3. *Illi b'riżultat tal-operat tal-liġi, illum il-ġurnata l-kera qiegħda fl-ammont ta' €400 fis-sena;*

4. *Illi l-esponenti inkarigaw lill-Perit Arielle Agius biex tagħmel rapport u stima ta' din il-proprjetà u hija kkonkludiet li l-fond illum jiswa €650,000 u li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €1,300 fix-xahar (Dok. Ċ);*

5. *Illi l-esponenti interpella lill-intimati Smith sabiex jersqu għal ftehim ġdid ta' kirja għal ħames snin u dan versu kera awmentata (iżda ferm inqas minn dak li stmat il-Perit Agius) u dan sabiex jiġu evitati l-proċeduri odjerni iżda l-intimati rrifjutaw kull forma ta' ftehim;*

6. *Illi skont il-liġi viġenti tal-kera mhuwiex possibbli għall-esponenti li jottjeni kera aktar milli qed iħallas l-intimat u lanqas huwa possibbli għall-esponenti li jirriprendi l-pussess tal-fond u lanqas ma għandu aspettattiva raġonevoli meta l-pussess jingħata lill-esponenti;*

7. *Illi l-*blanket protection ex lege *tal-inkwilin f'sitwazzjoni simili għal dik tal-intimati Smith ma jistgħux jiġu kkonsidrati bħala protezzjoni ġustifikata għal skop jew interess pubbliku;*

8. *Illi apparti dan, stante l-protezzjoni indefinita (*indefinite security of tenure) *tal-inkwilin u d-differenza sostanzjali bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik li qed iħallas l-inkwilin, hemm sproporzjonalità qawwija u piż mhux konsentit li ġie u għadu qed jiġi impost fuq l-esponenti fil-vesti tiegħu ta' sid ta' proprjetà;*

9. *Illi għalhekk stante l-protezzjoni li l-inkwilin igawdi bl-applikazzjoni tal-liġi kompriża u mhux limitat għall-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għadhom qed jiġu leżi d-dritt tal-esponenti għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1, Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319).*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. *Tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-fatti kif imsemmija ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 u fl-*

Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319);

ii. *Tagħti rimedju xieraq u effettiv skont il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u konsistenti:*

a. *Fil-ħlas ta' danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għal-leżjoni sofferta;* ***u***

b. *Tagħti rimedju xierarq u opportun billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilin; u kif ukoll*

c. *Tordna illi l-inkwilin m'għandux dritt jibqa' jgawdi mill-protezzjoni leġislattiva u tagħti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skont il-liġi taħt dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Novembru, 2019 fejn eċċepixxa:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 16, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu senjatament il-fond '44, Triq Santa Margerita, Sliema', mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodu qabel ma hu sar is-sid tal-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Illi sa fejn l-attur wiret il-proprjetà, l-esponent jeċċepixxi illi hu 'daħal fiż-żarbun' tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu tal-proprjetà u allura huwa marbut b'dak li għamlet hi daqs li kieku kien sar minnu. F'dan ir-rigward l-esponent*

jeċċepixxi illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-awtriċi tar-rikorrent daħlet għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun suġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà;*

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perijodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati fuq bażi legali;*

9. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

11. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

13. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

14. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' jdaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull* <u>*tliet snin*</u> *b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta ukoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[1]*, 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." *Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

16. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

17. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett ta' proporzjonalità l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

18. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-*

[1] App. Nru. 47045/06 deċiż 15/09/2009.

rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost, ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Patrick Smith** u **Victoria Smith** (minn issa 'l quddiem "l-intimati Smith"), li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Novembru, 2019, fejn eċċepew:

"Illi preliminarjament, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna u dan meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera; u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress li la fir-rikors promutur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta' sid il-kera u ta' kerrejja bejniethom ir-rikorrenti setgħu dejjem aġixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-Kera.

Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna.

Illi r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso *li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Illi inoltre l-esponenti intimati għandhom titolu validu fil-liġi kif ser jirriżulta mid-dokumentazzjoni li se jesebixxu waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, titolu li hu estraneu għar-rabta ġuridika ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat l-Avukat Ġenerali u għalhekk kull provvediment illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tagħti għandha tirrispetta t-titolu tal-esponenti intimati fuq il-fond de quo.

Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

*Illi l-atturi iridu bħal donnhom jasserixxu illi m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu '*indefinite security of tenure*'. Dan għaliex l-artikolu msemmi jsostni li taħt ċerti kundizzjonijiet l-ulied jistgħu jirtu l-kirja, kif diġà seħħ f'dan il-każ, b'dana iżda li l-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin. Magħdud ma' dan, il-liġi tipprovdi wkoll li persuna m'għandux ikollha dritt li tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont mill-Ministru responsabbli għall-Akkomodazzjoni. Illi għalhekk, l-attur huwa bil-wisq żbaljat meta jasserixxi li qiegħed jiġi leżiv mid-drittijiet tiegħu a kawża tal-allegat* 'indefinite security of tenure*'.*

Illi wkoll, wieħed irid jieħu in kunsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġu kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

Illi inoltre u mingħajr preġudizzju, fir-rigward ta' talba ta' ħlas "u rimedju effettiv", l-esponenti jikkontestaw bis-saħħa kollu tali talba u dan għaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali (31.01.2014):*** *"huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdja bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun."*

Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu kkastigati talli sempliċiment baqgħu jadoperaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' Ġunju 2020, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-17 ta' Novembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Marco

Farrugia[2], minn fejn jirriżulta li r-rikorrent Saviour Portelli wiret l-imsemmi fond mill-poter ta' Maria Assunta Borg, li ġiet nieqsa fil-21 ta' Lulju, 1997. Fl-imsemmija dikjarazzjoni *causa mortis* ġie dikjarat li l-fond inkwistjoni konsistenti f'*maisonette* bl-isem 'Ryton', numru 44, Saint Margaret Street, Sliema (minn issa 'l quddiem "il-fond"), kien mikri lil terzi bil-kera ta' sittin Lira Maltin (LM60) kull sitt xhur. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-ftehim tal-kera li ġie ffirmat bejn Doris Borg u l-intimat Patrick Smith[3], minn fejn jirriżulta li l-ftehim ta' kera inkwistjoni kien għal perijodu ta' tliet snin, li bdew jiddekorru fl-1 ta' Settembru, 1980. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tar-rapport redatt mill-Perit Arielle Agius, fit-23 t'Awwissu, 2019[4], minn fejn tirriżulta stima tal-valur fis-suq tal-proprjetà inkwistjoni fl-ammont ta' sitt mija u ħamsin elf Euro (€650,000), u stima tal-valur lokatizju tal-istess proprjetà fl-ammont ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300) fix-xahar.

5. **Saviour Paul Portelli** fl-*affidavit* tiegħu[5] qal li huwa wiret il-proprjetà inkwistjoni mingħand Maria Assunta Borg, u meta wiret il-fond dan kien diġà mikri lill-intimati bil-kera ta' għaxar Liri Maltin (LM10) fix-xahar. Qal li huwa kien irrikonoxxa lill-intimati Smith bħala inkwilini, bħalma kienet irrikonoxxiethom Maria Assunta Borg, li wiret il-post mingħandha. Kompla jgħid li fi Frar 2001, huwa kien irċieva ittra mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali, fejn kien ġie avżat li l-post, li kien milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa fil-11 ta' Diċembru, 1982, kien qiegħed jiġi derikwiżizzjonat. Ir-rikorrent kompla jgħid li meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-2010, huwa kien tkellem mal-intimati u talabhom awment fil-kera, u

[2] *A fol.* 4 tal-proċess.
[3] *A fol.* 7 tal-proċess.
[4] *A fol.* 8 tal-proċess.
[5] *A fol.* 30 tal-proċess.

dak iż-żmien kienu laħqu ftehim li l-kera tiżdied għal erba' mitt Euro (€400) fis-sena. Kompla jgħid li dak iż-żmien huwa kien bagħat abbozz ta' ftehim ta' kera lill-intimat, li kien kellmu lura u qallu li ma kienx dispost li jiffirma dan il-ftehim, għalkemm xorta waħda qabel li jibda jħallas €400 kera fis-sena. Ir-rikorrent qal li huwa kien inkariga lill-Perit Arielle Agius sabiex tagħmel stima ta' dan il-post, u l-intimati kienu tawh aċċess għall-fond. Qal li l-Perit Agius waslet għall-konklużjoni li dan il-fond għandu valur ta' sitt mija u ħamsin elf Euro (€650,000), u li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300) fix-xahar. Ir-rikorrent żied jgħid li huwa ma xtaqx li jidħol il-Qorti, u għalhekk kien kiteb lill-intimati u ssuġġerixxa li dawn jiffirmaw ftehim ta' kera ġdid li jkun validu għal perijodu ta' ħames snin, b'kera ridotta ta' tliet mitt Euro (€300) fix-xahar, imma din il-proposta ma ġietx aċċettata mill-intimati. Qal li huwa fetaħ dawn il-proċeduri kostituzzjonali għax fil-fehma tiegħu l-jeddijiet tiegħu bħala sid mhumiex jiġu rispettati, u għalhekk huwa qiegħed iġorr piż li m'għandux iġorru waħdu. Ir-rikorrent qal li fil-fehma tiegħu huwa m'għandux jibqa' jissussidja l-kera tal-intimati waħdu, u għalhekk qiegħed jitlob kumpens għat-telf li sofra kemm ilu li wiret il-post, kif ukoll jixtieq li jkun liberu li jinnegozja t-termini tal-kirja mill-ġdid mingħajr l-irbit tal-liġi. Ir-rikorrent ikkonkluda billi qal li huwa m'għadux isostni li għandu jirċievi kera skont l-offerta li kien għamel lill-intimati oriġinarjament, għaliex dik l-offerta kienet saret minnu bil-ħsieb li jiġu evitati proċeduri legali, u qal li ladarba nfetħu dawn il-proċeduri, huwa jixtieq li ssir ġustizzja miegħu.

6. L-intimat **Patrick Smith** fl-*affidavit* tiegħu[6] qal li hu u martu ilhom jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal dawn l-aħħar tmienja u tletin sena, u

[6] *A fol.* 49 tal-proċess.

oriġinarjament huma kienu ħadu l-kirja mingħand Doris Borg. Qal li l-ewwel kuntratt tal-kera kien skatta fl-1 ta' Settembru, 1980, u l-kera dak iż-żmien kienet ta' għaxar Liri Maltin (LM10) fix-xahar. L-intimat qal li sal-1990 huwa baqa' jħallas dan l-ammont ta' kera lil Doris Borg, u qatt ma kien hemm problemi dwar dan, u wara l-mewt ta' Doris Borg, huwa beda jħallas il-kera lil ħutha Maria Assunta u Sophie Borg. Qal li wara l-mewt tal-aħwa Borg, il-kera bdiet titħallas lir-rikorrent, u l-ftehim li l-partijiet kellhom bejniethom kien li l-kera ta' LM120 fis-sena kellha titħallas bil-quddiem. Qal li dan l-arranġament baqa' jiġi segwit sal-2009, meta r-rikorrent kien avviċinah bi ftehim ta' kera ġdid. L-intimat qal li la hu u lanqas martu ma qablu mal-kontenut ta' din il-proposta ta' ftehim ġdid, u rrifjutaw li jiffirmawh, sabiex b'hekk jibqgħu marbutin mal-kundizzjonijiet lokatizji preċedenti. Qal li hu u r-rikorrent kienu laħqu arranġament li l-kera kellha togħla għal erba' mitt Euro (€400) fis-sena, u l-ewwel kirja b'dan l-arranġament bdiet tiddekorri fis-16 t'Awwissu, 2010. L-intimat spjega li wara li ħallas l-aħħar kirja fil-11 t'Awwissu, 2019, li kellha tkopri l-perijodu lokatizju kollu sa Awwissu 2020, huwa kien ġie infurmat mir-rikorrent li kien ser jingaġġa Perit sabiex jagħmel valutazzjoni tal-fond. L-intimat qal li anki hu ingaġġa Perit, li wasal għal valur tal-fond ta' mitejn u disgħin elf Euro (€290,000). Qal li l-valur li wasal għalih ir-rikorrent huwa wieħed esaġerat. L-intimat qal li f'Settembru tal-2019 kien irċieva ittra legali mingħand ir-rikorrent, li wara li kien għadu kif aċċetta l-kera għal sena bil-quddiem, għarrfu li kien qiegħed jippretendi ħlas ta' kera ta' tliet mitt Euro (€300) fix-xahar. L-intimat qal li bejn il-partijiet qatt ma kien hemm ftehim li l-kera kellha togħla, u hu ma jaqbel xejn mal-valutazzjoni li saret mill-Perit inkarigat mir-rikorrent. L-intimat ikkonkluda billi qal li tul is-snin li hu ilu

jokkupa dan il-fond, huwa dejjem ħa ħsieb li jżommu f'kundizzjoni tajba, u hu u martu m'għandhom l-ebda residenza oħra fejn imorru jgħixu.

L-intimati ppreżentaw kopja tar-rapport li sar mill-Perit Sarah Zammit Calleja li ġiet inkarigata mill-intimati biex tagħmel valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[7] Wara li kkonsidrat li dan il-fond ma jistax jinbiegħ peress li hu suġġett għal kirja perpetwa, il-Perit Zammit Calleja iffissat il-prezz ta' tliet mija u sittin elf Euro (€360,000) għall-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

7. L-Avukat tal-Istat ippreżenta kopja ta' rapport redatt mill-Perit Paul Buhagiar[8], li spezzjona s-sit fil-15 ta' Jannar, 2020, u li kkonkluda li l-valur tal-fond fil-preżent huwa ta' erba' mija u erbgħa u tletin elf, u ħames mitt Euro (€434,500), filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' disa' mija u ħamsa u disgħin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€995.83) fix-xahar, jew ħdax-il elf, disa' mija u ħamsin Euro (€11,950) fis-sena.

8. Il-kontroeżami tal-intimat sar waqt l-udjenza tat-12 ta' Frar, 2020[9], fejn ikkonferma li l-Perit Sarah Zammit Calleja inkarigata minnu stabbiliet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-fond inkwistjoni huwa ta' aktar minn tliet mitt elf Euro. L-intimat qal li huwa ma kienx dispost li jħallas aktar minn erba' mitt Euro (€400) fis-sena bħala kera, minkejja li r-rikorrent kien infurmah li hu jixtieq li jibda jirċievi elf u tliet mitt Euro (€1,300) fix-xahar bħala kera. Qal li qabel ma hu u martu krew il-fond mingħand Doris Borg, dan il-fond kien ilu għaxar snin vojt, u l-għaxar Liri Maltin (LM10) fix-xahar li huma kienu jħallsu lil Doris Borg dak iż-żmien kienu waslu għalihom bi ftehim mas-sid tal-proprjetà.

---

[7] *A fol.* 54 tal-proċess.
[8] *A fol.* 61 tal-proċess.
[9] *A fol.* 76 tal-proċess.

L-intimat qal li hu u martu qatt ma kellhom problemi la ma' Doris Borg u lanqas ma' ħutha. L-intimat ikkonferma li fil-preżent il-ħlas ta' kera għal dan il-fond huwa ta' erba' mitt Euro (€400) fis-sena.

9. Waqt l-istess udjenza sar il-kontroeżami ta' **Saviour Portelli**[10], li qal li l-intimat m'aċċettax li jiffirma ftehim ġdid ta' kera miegħu. Ir-rikorrent ikkonferma li kemm ilu li wiret dan il-fond, huwa jitħallas l-ammont ta' erba' mitt Euro (€400) fis-sena bħala kera mingħand l-intimati. Ir-rikorrent qal li minkejja li huwa offra lill-intimat ftehim ġdid ta' kera li jkun validu għal perijodu ta' ħames snin, u offra li l-kera tiġi ridotta għal tliet mitt Euro (€300) fix-xahar, l-intimati rrifjutaw dan. Ir-rikorrent qal li l-fond inkwistjoni jinsab fiċ-ċentru ta' Tas-Sliema u huwa fond ta' kobor sostanzjali.

Permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Frar, 2020, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ftehim li huwa kien ippropona lill-intimat, meta kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-kera tiġi riveduta għal erba' mitt Euro (€400) fis-sena.[11]

Permezz ta' nota ppreżentata fit-23 ta' Ġunju, 2020, l-intimat ippreżenta kopja ta' *statement* maħruġ mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali minn fejn jirriżulta li d-dħul tiegħu mill-pensjoni huwa ta' €13,041.06 fis-sena.[12]

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrent wiret l-fond bin-numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema, mingħand Maria Assunta Borg, li ġiet nieqsa fil-21 ta' Lulju 1997. Il-fond

[10] *A fol.* 81 tal-proċess.
[11] *A fol.* 86 tal-proċess.
[12] *A fol.* 99 tal-proċess.

inkwistjoni kien inkera minn oħt Maria Assunta Borg, Doris, permezz ta' skrittura privata ffirmata mal-intimati fl-1980, għal perijodu ta' tliet snin, bil-kera ta' għaxar Liri Maltin (LM10) fix-xahar. Imma minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, id-*dante causa* tar-rikorrent qatt ma setgħet tgħolli l-kera jew tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha, għaliex għal żmien twil dan il-fond kien rekwiżizzjonat. Ir-rikorrent spjega li ai termini tal-emendi fil-liġi tul is-snin, il-kera ġiet riveduta b'tali mod li llum huwa jirċievi erba' mitt Euro (€400) kera fis-sena. Spjega li skont stima ta' Perit inkarigat minnu, il-fond inkwistjoni għandu valur fis-suq ta' sitt mija u ħamsin elf Euro (€650,000), filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300) fix-xahar. Żied jgħid li minkejja li huwa interpella lill-intimati sabiex jersqu għall-iffirmar ta' ftehim ġdid ta' kera għal perijodu ta' ħames snin, b'kera awmentata li xorta waħda tkun inqas mill-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, l-intimati rrifjutaw dan. Ir-rikorrent bbaża l-lanjanza tiegħu fuq il-fatt li bil-liġi viġenti, mhux possibbli li r-rikorrent jikseb kera jogħla jew jirriprendi l-pussess tal-fond. Ir-rikorrent jgħid li l-*blanket protection* mogħtija bil-liġi lill-inkwilini ma tistax tiġi kkonsidrata bħala protezzjoni ġustifikata għal skop jew interess pubbliku. Jgħid ukoll li hemm differenza sostanzjali bejn il-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà u dak li qed iħallsu l-intimati. Ir-rikorrent isostni li dan l-isproporzjon qiegħed jitfa' fuqu piż mhux raġonevoli. Ir-rikorrent qal li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jammontaw għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Permezz tar-rikors tiegħu, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-fatti kif seħħew qegħdin jilledu l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, u talab li jingħata rimedju xieraq u effettiv għal dan il-ksur, li jkun jikkonsisti fil-likwidazzjoni ta' danni non-pekunjarji, danni materjali bħala kumpens għad-differenza fil-kera perċepita minnu, kif ukoll ordni li l-intimati m'għandhomx dritt jibqgħu jgawdu l-protezzjoni mogħtija bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrent għandu iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà inkwistjoni. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ladarba r-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-predeċessur tiegħu, huwa meqjus li huwa marbut b'dak kollu li għamlet id-*dante causa* tiegħu. Żied jgħid li ladarba l-kuntratt ta' kera bejn Doris Borg u l-intimati ġie ffirmat wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, irid jintqal li l-predeċessur fit-titolu tar-rikorrent daħlet fil-ftehim b'mod volontarju u b'għarfien sħiħ tar-reġim legali li jirregola dan il-ftehim. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, peress li l-Kap. 69 kien fis-seħħ qabel l-1 ta' Marzu, 1962, u għalhekk din il-liġi ma tistax tkun suġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġie eċċepit ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, peress li hawnhekk ma jistax jintqal li teżisti sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà. L-Avukat tal-Istat saħaq ukoll li fil-mertu ma jistax jintqal li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għaliex il-fond huwa okkupat mill-intimati fuq bażi legali, u ladarba m'hemm l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda biss kontroll tal-użu tagħha, ma jistax jintqal li hemm ksur tal-jedd protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Żied jgħid li f'dan il-każ, l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni bis-saħħa tal-provvedimenti legali li ddaħħlu tul is-snin, u spjega li l-Istat igawdi

diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż. L-Avukat tal-Istat qal ukoll li bis-saħħa tal-emendi introdotti fl-2009, il-kera qiegħda togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali, u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrent bħala sid ġiet ameljorata. Kompla jgħid li r-rikorrent m'għandu l-ebda jedd li jirċievi profitt, u l-liġi għandha tiġi applikata fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. L-Avukat tal-Istat qal wkoll li f'każ li jinstab li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun rimedju suffiċjenti, u f'dan il-każ m'hemmx lok għal rimedji oħra.

12. L-intimati Smith wieġbu li r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċedura kostituzzjonali, għaliex huwa kellu rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tiegħu li naqas milli jagħmlu użu minnu. F'dan ir-rigward l-intimati qalu li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha għaliex ir-rikorrent seta' jipproċedi quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, xi ħaġa li naqas milli jagħmel. L-intimati qalu li min-naħa tagħhom huma dejjem ħallsu l-kera bil-modalità maqbula bejn il-partijiet, u f'dan il-każ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax, peress li dan l-artikolu tal-liġi japplika biss f'każ ta' teħid forzat tal-proprjetà, filwaqt li hawnhekk is-sitwazzjoni hija waħda ta' kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimati qalu li huma għandhom titolu validu fil-liġi, u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati għaliex l-emendi li ddaħħlu fil-liġi jirregolaw meta u f'liema sitwazzjonijiet kirja protetta tista' tintiret. Qalu li għalhekk m'għandux raġun ir-rikorrent jilmenta mill-fatt li huwa qatt ma jista' jirriprendi pussess ta' din il-proprjetà. L-intimati eċċepew ukoll li r-rikorrent ħalla ħafna snin jgħaddu qabel beda l-proċeduri odjerni, fattur dan li jindika li mhux minnu li r-rikorrent sofra xi preġudizzju kbir bl-istat tal-fatti kif inhuma.

L-isfond storiku

13. Il-Qorti tagħmel riferiment għall-isfond storiku u l-iżviluppi legali li kien hemm mal-medda tas-snin, li wasslu għas-sitwazzjoni preżenti, kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs* Miriam Pace et**[13]:

> "Meta sar il-Kap. 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment ħieles b'mod u manjiera illi meta kirja kienet tiġi fi tmiemha, is-sid kellu l-jedd jgħolli l-kera jew ma jġeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdiliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiġġedded *ope legis.*
>
> Wara l-Ewwel Gwerra Dinjija, il-kirjiet bdew jogħlew b'rata mgħaġġla.
>
> L-Att 1 tal-1925 kien l-ewwel att leġislattiv li kien intiż sabiex jirregola żidiet fil-kera tant li impona arbitraġġ meta ma kienx jintlaħaq ftehim dwar iż-żidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju sal-31 ta' Diċembru 1927.
>
> Inħasset il-ħtieġa ta' kontroll aktar strett.
>
> Għalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tiegħu, is-sidien ġew preklużi milli jgħollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jġeddu l-kera mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord ingħata s-setgħa li jilqa' talba għal żgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kundizzjonijiet. In kwantu għal talbiet għal żieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta viġenti f'Awwissu 1914. Din il-miżura wkoll kellha tkun waħda temporanja sakemm is-suq jistabbilizza ruħu. Infatti l-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Diċembru 1933.
>
> L-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li ħadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Ġunju 1931 u kienet intiża sabiex ikollha effett sal-31 ta' Diċembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Saret din il-liġi l-aktar minħabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-ħerba tat-Tieni Gwerra Dinjija. Kien meħtieġ li l-kera tad-djar titrażżan fi żmien ta' skarsezza. Kien frott dan l-intervent leġislattiv li ħafna nies setgħu jifilħu jħallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-liġi serviet l-iskop oriġinali tagħha, maż-żmien ġabet magħha konsegwenzi negattivi fis-sens li bdiet toħnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli għall-kera. Tajjeb jingħad li l-Kap. 69 kien jirregola proprjetà urbana *(urban property)* u allura mhux biss fondi intiżi għall-finijiet residenzjali iżda anke għal proprjetà kummerċjali. Kien biss bosta snin wara

[13] P.A., 27.02.2010, per Imħ. J. Zammit McKeon.

> bl-Att XXXI tal-1995 illi l-leġislatur adotta pożizzjoni differenti sabiex jagħti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirjiet ġodda u ċioe dawk li jsiru wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma baqgħux suġġetti għal-liġijiet speċjali tal-kera. Għall-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995 baqgħu jgħoddu l-liġijiet ta' qabel. Għalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piż fuq is-sidien.
>
> L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop leġittimu u saret fl-interess ġenerali għaliex kienet intiża sabiex jiġi skansat li persuni jispiċċaw barra t-triq, u jkun assikurat li persuni jkollhom fejn joqogħdu. L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż tixhed li l-leġislazzjoni saret għal skop tajjeb u kienet neċessarja. Il-leġislatur ipprova jsib bilanċ bejn interessi konfliġġenti. It-tkattir tal-ġid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu proposti tajbin ma kienx baqa' joffri bilanċ anzi ħoloq sproporzjon u żvantaġġ evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' oħra."

Huwa proprju dan in-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tar-rikorrent bħala sid, u dawk tal-intimati bħala inkwilini, li din il-Qorti qiegħda tintalab tindirizza.

<u>L-eċċezzjonijiet preliminari</u>

14. Imma qabelxejn il-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-proponibbilità ta' din l-azzjoni mir-rikorrent, kemm minħabba li huwa wiret dan il-fond u daħal fiż-żarbun tas-sid preċedenti, li minn jeddha kienet ffirmat ftehim lokatizju mal-intimati meta kienet taf ir-reġim legali li jirregola kirjiet bħal dawn x'kien jimplika, kif ukoll għaliex ir-rikorrent qiegħed jinsisti li hemm ksur tad-dritt fundamentali protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bit-tħaddim ta' liġi (il-Kap. 69) li daħlet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962.

15. Mill-provi prodotti mir-rikorrent, jirriżulta li huwa wiret il-proprjetà inkwistjoni u għamel id-debita dikjarazzjoni *causa mortis,* u għalhekk għandu l-*locus standi* neċessarju sabiex iressaq din l-azzjoni 'l quddiem.

16. B'riferiment għall-argument tal-intimat Avukat tal-Istat li meta r-rikorrent wiret il-fond inkwistjoni, huwa daħal fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u għalhekk kien jaf li l-fond kien suġġett għal kirja protetta, il-Qorti tirrileva li dan l-argument diġà ġie ttrattat kemm-il darba, kemm quddiem il-Qrati Maltin, kif ukoll quddiem il-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'l quddiem "il-Qorti Ewropea"). Dawn il-Qrati qiesu li dan l-argument m'għandux mis-sewwa għaliex l-awturi fit-titolu tar-rikorrent ma setgħux jipprevedu b'liema mod l-inflazzjoni fil-prezzijiet kienet ser taffettwa l-prezz tal-kiri tal-proprjetà mal-medda tas-snin, u għalhekk ma jistax jintqal li kien hemm kunsens taċitu għal sitwazzjoni li kkawżat sproporzjon daqstant kbir bejn il-valur lokatizju ta' din il-proprjetà fis-suq miftuħ u l-introjtu attwali li r-rikorrent għandu mill-kera ta' din il-proprjetà bir-restrizzjonijiet imposti fuqhom bil-liġi. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **David Pullicino et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], fejn intqal illi:

> "Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun jaqbel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi jirrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara **Robert Galea *vs* Avukat Ġenerali et,** 07/02/2017)."

Din il-Qorti tqis bħala fallaċi l-argument li m'hemmx ksur tad-drittijiet kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-awturi tar-rikorrent liberalment għażlu li jissottomettu ruħhom għar-reġim legali regolatorju viġenti dak iż-żmien, li kien jirrestrinġihom fl-ammont ta' kera li setgħu jitolbu jew fit-teħid lura minnhom tal-proprjetà tagħhom. Is-sempliċi fatt li l-unika għażla li kellhom l-awturi fit-titolu tar-rikorrent kienet li jew ma

[14] P.A., 30.05.2018.

jieħdu l-ebda vantaġġ mill-proprjetà tagħhom, jew inkella li jissottomettu ruħhom għar-reġim legali li issa qiegħed jiġi attakkat b'dawn il-proċeduri, għandu jwassal għall-konklużjoni li hemm u kien hemm interferenza fit-tgawdija libera tal-possedimenti tar-rikorrent jew tal-awturi fit-titolu tiegħu. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni mhijiex qiegħda tiġi milqugħa.

16. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-improponibbilità tal-azzjoni minħabba fit-tħaddim tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħhajew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], fejn inkiteb dan li ġej:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-

[15] P.A., 27.02.2020.

> dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġi impunjata mir-rikorrent daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrent ma ressaq l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

17. Eċċezzjoni oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna peress li dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrent, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tiegħu. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

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

F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], fejn ġie stabbilit illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

18. Tqis illi li l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], fejn inkiteb illi:

"... l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, iżda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tieħu siwi biex wieħed iqis jekk huwiex jew le l-każ li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li

[16] Q.K., 24.06.2016.
[17] P.A., 11.02.2015.

> fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja (**Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et *vs* Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.02.2005 fil-kawża fl-ismijiet Attilio Ghigo *vs* Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**, fost oħrajn) allura waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (ara b'eżempju, Kost. 28.12.2001, fil-kawża fl-ismijiet **Cachia *vs* Avukat Ġenerali et**, (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'eżempju **Q.E.D.B. 5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et *vs* Malta** (Applik. Nru. 15091/06), u **Q.E.D.B. 5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq *vs* Malta** (Applik. Nru. 26771/07). Illi l-Qorti m'għandha l-ebda dubju li għalkemm il-kirja miftiehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħolqot il-kirja *ex lege* mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sal-lum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-Liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati."

Il-Qorti tqis li bil-mod kif ipperduraw l-effetti tat-tħaddim tal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrent, inħolqot sitwazzjoni fejn baqgħu jinksru l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, sitwazzjoni li qiegħda 'tittenna kuljum' minkejja li l-bidu tagħha tmur lura qabel id-data tat-30 ta' April, 1987, u għalhekk din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

<u>Il-mertu</u>

19. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid hekk:

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

F'sentenza fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[18], inkiteb hekk fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[19], il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the

[18] P.A., 07.04.2005.
[19] 30.07.2015.

operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,2770.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

Fis-sentenza ġia ċċitata fl-ismijiet **Curmi et *vs.* Pace et**, il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

[20] Ċitata *supra.*

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta,** kien rimarkat illi:-

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..." (para. 50).*
>
> ...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

Il-Qorti spjegat ir-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw impoġġija f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs.* Malta,** l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs.* Malta,** l-ECHR irrimarkat:

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs.* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "Lanqas l-emendi għall-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 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."
>
> Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

20. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-liġijiet li wasslu biex ir-rikorrent jibqa' mċaħħad mill-proprjetà tiegħu għal diversi snin, kif ukoll biex ikun hemm kontrolli fir-rigward ta' kemm ikun l-introjtu li r-rikorrent qua sid jista' jiirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' tgawdija tal-possedimenti tar-rikorrent. Barra minn hekk il-Qorti tqis li r-rikorrent bħala sid kien u għadu mistenni li għal snin twal jibqa' jġorr waħdu l-piż soċjali bil-proprjetà tiegħu mingħajr ma jiġi megħjun jagħmel dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħall-Kap. 69 sabiex jiġi assigurat li nies bħall-intimati jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sid, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[21], il-Qorti Ewropea ippronunzjat ruħha b'dan il-mod dwar ċirkostanzi simili ħafna għal tal-każ odjern:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

21. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent kien idaħħal jekk dan il-fond jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrent, u dan għaliex il-leġiżlatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrent qiegħed idaħħal bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-2009.

22. B'riferiment għall-eċċezzjoni tal-intimati Smith li r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċess kostituzzjonali, u li dan kellu għad-dispożizzjoni tiegħu

[21] 47045/06.

rimedji ordinarji, din il-Qorti tqis illi kien jispetta lill-intimati jġibu prova tan-natura tal-azzjoni li bis-saħħa tagħha l-lanjanzi tar-rikorrent setgħu jiġu indirizzati mingħajr mar-rikorrent ikollu jirrikorri għar-rimedju kostituzzjonali. Barra minn hekk il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma limitati ħafna fir-rigward ta' x'rimedju jistgħu jagħtu lir-rikorrent.

<u>Il-ħlas ta' kumpens</u>

23. Minbarra li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrent, jekk jinstab li l-ilmenti tagħhom huma fondati, trid tgħaddi biex tipprovdilhom ukoll xi forma ta' rimedju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta, intqal illi:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

[22] Q.K., 29.04.2016.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti qalet illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

Il-periti tekniċi inkarigati mill-partijiet fil-kawża, ilkoll ikkonkludew li l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni jiżboq bil-bosta l-ammont li qegħdin iħallsu l-intimati bħala kera tal-fond inkwistjoni. Mill-1997 'l hawn, jirriżulta li r-rikorrent tilef ammont sostanzjali ta' dħul li setgħu jirċievu li kieku krew dan il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], inkiteb illi:

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

In kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti qieset diversi fatturi, fosthom it-telf materjali sopportat mir-rikorrent mis-sena 1997 'l quddiem minħabba l-isproporzjon bejn il-kera li qegħdin iħallsu l-intimati u l-ammont ta' kera li r-rikorrent jista' jipperċepixxi għall-fond f'każ li dan jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat ta' interventi leġiżlattivi li permezz tagħhom kien hemm diversi kontrolli fuq it-

[23] P.A., 27.06.2019.
[24] Q.K., 30.09.2016.

tgawdija tas-sid ta' din il-proprjetà; l-iżbilanċ bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet; l-inċertezza li għadha tippersisti dwar meta xi darba r-rikorrent jista' jieħu l-fond lura; u l-fatt li għandu jingħata kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

24. Il-Qorti ttenni li d-danni li jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati f'proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat fuq il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul perċepit kien ikun ta' madwar €12,000 fis-sena kif ikkonstatat ukoll mill-Perit inkarigat mill-Avukat tal-Istat, filwaqt li d-dħul attwalment perċepit mir-rikorrent huwa ta' €400 fis-sena; il-fatt li għal snin twal kien hemm ċerta inerzja min-naħa tal-Istat sabiex jintervjeni b'mod leġislattiv u jintroduċi l-bidliet neċessarji li jkunu jirriflettu r-realtajiet soċjoekonomiċi tal-pajjiż f'dan il-qafas legali; u l-fatt li r-rikorrent indika li kien dispost jaċċetta kera ridotta ta' €300 fix-xahar mingħand il-intimati, f'każ li dawn jaċċettaw li jersqu għall-iffirmar ta' ftehim lokatizju ġdid.

25. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jaġġjorna u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib

sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

26. Il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi l-ħlas lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat ta' kumpens pekunjarju li jammonta għal tletin elf Euro (€30,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jitqies li huwa kumpens xieraq għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrent.

27. Barra minn hekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[25], fejn inkiteb illi:

> "... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġijiet inkwistjoni irid jilħqu, għandha tingħata direzzjoni li l-intimati konjuġi Smith m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta lilhom mill-Kap. 69 u mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema, liema liġijiet qegħdin jiġu dikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent.

[25] P.A., 31.01.2014.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Patrick u Victoria Smith;**

2) **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha sollevati minnu;**

3) **Tiddikjara li ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319);**

4) **Tiffissa s-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hawn fuq indikati, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens lir-rikorrent;**

5) **Tiddikjara li l-intimati Patrick u Victoria Smith m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond bin-numru 44, Triq Santa Margerita, Tas-Sliema;**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-*Ispeaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu ħamsa minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat u wieħed minn sitta (1/6) mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur