-Ksur tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`

-Fond iddekontrollat

-Att XXVII.2018 – effetti tiegħu fuq il-bilanċ bejn drittijiet tas-sid u l-inkwilin

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta' Frar, 2021.

Rikors Kostituzzjonali Nru. 90/19GM

Maria Lourdes Vella ID 286523M

vs

Younis Masih ID 424116L u l-Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti li wara li esponiet illi:

1. Hija ko-proprjetarja u użufruttwarja tal-fond Flat 1, 374, Maryville Flats, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura.

2. Permezz ta` skrittura tal-31 ta` Mejju 1993 hija kriet lill-intimat Younis Masih l-istess fond għall-perjodu ta` sitt xhur liema kirja tiġġedded minn xahar għal xahar sakemm tiġi xolta mill-partijiet billi jagħtu pre-avviż ta` xahar.

3. F'dak iż-żmien l-intimat kien ċittadin tal-Pakistan.

4. Il-fond huwa wieħed dekontrollat permezz ta` Ċertifikat ta` Dekontroll tat-18 ta` Diċembru 1974 bin-numru 9512/1974.

5. F'Marzu 2016 l-esponenti tat il-*congedo* lill-intimat u tagħtu sa Settembru 2016 sabiex jiżgombra mill-fond.

6. Billi huwa ma laħaqx żgombra mill-fond sa Settembru 2016 u permezz ta` ittra tat-28 ta` Settembru 2016 li ġiet ukoll aċċettata mill-intimat, huwa ingħata estensjoni sal-31 ta` Diċembru 2016.

7. L-intimat ma vvakax l-fond in kwistjoni u saħansitra fl-aħħar ta` Lulju 2016 huwa akkwista ċ-ċittadinanza Maltija.

8. L-esponenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiżgombra lill-intimat għab-bażi tal-*congedo* u tal-ftehim tat-28 ta` Settembru 2016 iżda permezz ta` sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta` Mejju 2019 il-Bord ikkonkluda illi l-intimat qua ċittadin Malti huwa inkwilin protett b'dak li hemm dispost fil-Kap. 158 minkejja li l-fond huwa wieħed dekontrollat.

9. L-esponenti jidhrilha li l-protezzjoni mogħtija mil-liġi lill-intimat tikkonsisti f'kontroll ta` użu ta` proprjetà tal-esponenti u li konsegwentement hija qiegħda tiġi deprivata mit-tgawdija xierqa ta` ħwejjiġha kemm minħabba l-fatt li l-kera hija efimera relattivament għall-prezz viġenti fis-suq kif ukoll minħabba illi b'riżultat tal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin, hija

m'għandiex indikazzjoni kif u meta jkollha l-pussess lura tal-fond in kwistjoni fi żmien xieraq.

10. Għalhekk l-esponenti ttenni illi ġew u għadhom qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1, Protokol 1 u fl-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319) tal-Liġi ta` Malta.

Talbet lil Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li ġew u għadhom qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif fuq premess.
ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun lill-esponenti kompriż u mhux limitat bid-dikjarazzjoni li l-intimat Masih ma jistgħax javalla ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-liġi protettivi għall-inkwilinat.
iii. Tikkundanna lill-intimat/intimati sabiex iħallsu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji b'riżultat tal-leżjoni/leżjonijiet fuq imsemmija.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:-

1. In linea preliminari, ir-rikorrenti għad fadlilha rimedji xierqa a disposizzjoni tagħha liema rimedji għadhom ma ġewx utilizzati u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha u dan skond l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u fid-dawl ta' sensiela ta' sentenzi li ġew deċiżi ai temini ta' dawn l-artikoli fosthom: Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards etdeċiża fit-30 ta' Settembru 2010 u aktar tard ikkonfermata fl-appell fil-11 t'april 2011 u dik tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Tereza Camilleri vs Reġistratur ta'-Żwiġijiet maqtugħa fis-6 t'April 2009.

2. In linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-ko-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promotur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta

saret sidt ta' nofs il-fond għaliex l-ilment konvenzjonali tagħha jista jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel.

3. In liema preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti trid tispjega liema artikolu jew artikoli ta' liema Att jew Atti qegħdin allegatament iċaħħduha mit-tgawdija ta' ħwejjiġha.

4. Mingħajr preġudizzju u 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.

5. Ir-rikorrenti trid turi b'liema mod qed jiġi miksur id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni.

6. L-esponent jistieden lil din l-Onorabbli Qorti tqis il-fatt li nhar il-31 ta' Mejju 1993, ir-rikorrenti, mingħajr ħadd ma ġegħelha jew sfurzaha u b'mod volontarju għall-aħħar, kriet il-fond in kwistjoni lil Younis Masih, b'kera li ġiet stabbilita minnha stess u l-Istat ma mpona xejn fuqha.

7. L-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qroti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndririzzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

8. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkuns manifestament mingħajr bażi reġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni ta' ċertu liġijiet li jinkorporaw fihom disposizzjonijiet intiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. B'hekk dawn it-tip ta' liġijiet żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenet jara li tali liġijiet m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

9. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fiss-uq ħieles ma dak il-valur li wiħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza agħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: *"State control over levels or 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."*.

10. Għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-maġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.

11. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarji għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

12. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat. Wara kollox, l-ammont ta' kera kull xahar ġie stabbilit mir-rikorrenti bi qbil mal-inkwilin u l-Istat ma jiffigura mkien fil-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin.

13. Tajjeb li jiġi mfakkar li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Rat ir-Risposta tal-intimat Younis Masih li permezz tagħha eċċepixxa illi:-

1. Preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti Vella huma intempestivi stante li hija għadha ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji tant li t-talbiet tagħha jinsabu pendenti appell quddiem il-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet Maria Lourdes Vella vs Younis Masih Appell Numru 42/2017.

2. Preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqset li tesawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi u għalhekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li teserċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Preliminarjament wkoll l-esponenet mhuwiex leġittimu kontradittur fil-kawża presenti li minn natura tagħha stess tista tinġieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

4. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-ġudizzju mhuwiex wieħed integru stante li r-rikorrenti mhijiex sid waħedha tal-fond in kwistjoni.

5. Fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.

   L-esponent igawdi kirja tal-appartament numru 1, 374, Maryville flats, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura u ilu hekk igawdiha sa mill-1993. Illum l-esponent huwa ċittadin Malti u ilu hekk minn Lulju tas-sena 2016. L-esponent huwa persuna marida u m'għandux mezzi biex jgħix ħlief dawk li jirċievi mill-istat, u għajnuna li jingħata mill-għeżież tiegħu. Fl-2016, Maria Lourdes Vella u l-esponent ftehmu li l-kera tkun €100 fix-xahar u għalhekk, l-ammont ta' kera pagabbli huwa wieħed bonarjament intimat bejn il-partijiet fi żmien reċenti u mhuwiex ammont impost mil-Liġi li r-rikorrenti qed tittenta tattakka.

6. F'kull każ, il-kirja hija waħda legali u ma kien hemm, u l-anqas hemm, ebda ksur ta' xi drittijiet protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta jew taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

7. F'kull każ il-kirja tal-fond 374/1, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura ma tmurx kontra l-konvenzjoni Ewropea kif adottata fl-ordinament ġuridiku ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar daħlet fis-seħħ bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea

(kap 319). Ir-rikorrenti dejjem irrikonoxxiet lill-esponent bħala l-inkwilin u l-kera attwali kien ġie iffissat minnha stess u aċċettat mill-esponenti, u llum l-esponenti tokkupa il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera validu kif emendat bi qbil bejn sid il-kera u l-esponent.

8. F'kull każ, din il-Qorti ma tistax tagħti ordni li twassal għall-iżgumbrament tal-esponent mill-fond in kwistjoni mera l-protezzjoni nnifisha, mogħtija bil-liġi mhix leżiva għad-drittijiet tas-sid u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tinqeda b'din l-azzjoni biex titlob it-tkeċċija tal-esponent mir-residenza tiegħu wara li ma ottjenietux quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

9. F'kull każ ukoll l-esponent ukoll għandu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti taħt il-Kostituzzjoni bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u senjament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tiegħu, tal-familja u ta' daru u ta-possedimenti tiegħu.

10. In vista tas-suespost, ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa leżiv ukoll tad-drittijiet fundamentali tal-esponent inkluż dak kontra trattament degradanti billi effettivament jrid jitfa' lill-esponent barra fit-triq.

11. F'kull każ, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda billi ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tiċħad lill-esponent mill-protezzjoni tal-liġi, u l-anqas ma hemm lok għall-kundanna għall-ħlas ta' xi danni.

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Frar 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana sabiex tikkonstata il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond *de quo* fis-suq għas-snin 2017, 2018, 2019.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-18 ta' Settembru 2020.[2]

[1] Fol 37
[2] Fol 47

Rat li b'verbal tagħha tat-23 ta' Ġunju 2020 ordnat l-allegazzjoni tal-proċess 42/17 Appell Inferjuri Ċivili fl-ismijiet Vella v Masih ċedut fl-10 ta' Jannar 2020.

Rat il-proċess numru 42/17.

Rat in-nota tar-rikorrenti tat-23 ta' Ġunju 2020 li permezz tagħha ċediet il-kawża fil-konfront tal-intimat Younis Masih billi miet fil-mori tal-kawża u ċ-ċwievet tal-fond ġew mgħoddija lilha[3] iżda skond il-verbal tal-10 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrenti żammet fermi t-talbiet tagħha fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

Rat li r-rikorrenti ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet filwaqt li l-Avukat tal-Istat daħħal in-nota tiegħu.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Provi u Riżultanzi

Din il-kawża hija dwar il-fond 374, Flat 1, Maryville Flats, Triq Ħaż-Żabbar, il-Fgura li f'Ġunju tas-sena 1993 inkera lill-intimat Younis Masih permezz ta' skrittura għall-perjodu ta' sitt xhur għall-prezz ta' kera tal-fond Lm25 u Lm5 għall-għamara li kien hemm fil-proprjeta` bil-kundizzjoni li meta l-kerrej ried jitlaq jew is-sid ried jieħu l-proprjeta` lura, kellu jingħata avviż ta' mill-anqas xahar.[4] Il-kera ġiet konvertita f'€70 fix-xahar u minn April 2016 il-kera żdieded għal €100 fix-xahar. Il-fond huwa dekontrollat.[5]

Din il-proprjeta` kienet tal-rikorrenti u żewġha iżda meta ġie nieqes żewġha fl-1999, ħalla lill-rikorrenti użufruttwarja u liż-żewġt uliedhom Maryrose Mallia nee' Vella u William Vella bħala werrieta. Hija biss l-rikorrenti Maria Lourdes Vella li istitwiet dawn il-proċeduri.

[3] Fol 42
[4] Dok WV1 a Fol 44 tal-proċess nru 42/17 fl-ismijiet Vella Maria Lourdes vs Masih Younis quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera
[5] Dok WV3 a fol 50 Ibid

F'Marzu 2016 l-intimat ġie avżat li r-rikorrenti riedet il-proprjeta` lura u kellu sa **Settembru 2016** sabiex jiżgombra l-fond.[6] Filfatt fis-26 ta' Marzu il-legali tar-rikorrenti kien bagħat ittra bil-miktub sabiex javża lil intimat b'dan. Skond l-rikorrenti, il-intimat ma kellux oġġezzjoni għal dan iżda ma kienx sab post alternattiv u talab sabiex jestendi l-kirja sal-aħħar ta' **Diċembru 2016**. Saret skrittura privata datata 28 ta' Settembru fejn ġie stipulat li l-kirja għandha tiġi terminata fil-**31 ta' Diċembru** mingħajr ma terġa' tiġġedded. Skond l-intimat, hu ġie mġiegħel jiffirma din l-iskrittura u fit-30 ta' Settembru oġġezzjona għaliha permezz ta' ittra u avża lill-rikorrenti illi dik l-iskrittura privata ma kinitx vinkolanti skond l-artiklu 15 tal-Kap 69 u Artiklu 14 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-rikorrenti giet infurmata ukoll illi f'każ li hija ma taċċettax il-kera mingħand l-intimat, din kienet se tiġi ddepożitata l-Qorti.

Dan ġara għaliex fid-**29 ta' Lulju 2016** il-intimat akkwista ċ-ċittadinanza Maltija[7] iżda l-rikorrenti ma kinitx konxja ta' dan. Il-intimat Masih ppretenda li jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera stante li huwa kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

F'Jannar 2017 il-intimat mar btala l-Pakistan għal kwazi xahrejn u irritorna f'Marzu 2017. Skond il-intimat, l-rikorrenti kienet infurmata li kien se jsiefer u kien se jirritorna lura. F'dan iż-żmien li l-intimat ma kienx Malta, l-rikorrenti tgħid illi assumiet li kien telaq mill-fond in kwistjoni wara li skadiet il-kirja mingħajr ma rritorna ċ-ċwievet u għalhekk biddlet is-serratura tal-bieb ta' barra ta' blokka. Fit-13 ta' Jannar 2017, il-intimat permezz ta' ittra mill-legali tiegħu avża lil rikorrenti li m'għandha l-ebda dritt tibdel is-serratura jew timpdixxi l-

[6] Dok WV2 a Fol 49 Ibid

[7] Fol 76 tal-proċess nru 42/17 fl-ismijiet Vella Maria Lourdes vs Masih Younis quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

aċċess tal-fond in kwistjoni u dan peress li huwa kien igawdi minn kirja antika għall-finijiet tal-liġi, u jekk isir dan, ikollu jsir rapport lil Pulizija kontra tagħha.[8]

F'żewġt istanzi f'Jannar, l-rikorrenti u uliedha nnutaw li s-serratura tal-bieb ta' barra kienet miksura u l-bieb kien miftuħ anke meta għamlu katnazz. Saru rapporti mal-Pulizija. Dan ġara minn ċertu Rita Compagno li kienet il-*helper* tal-intimat li fl-assenza tiegħu kienet tmur fil-fond il-kwistjoni tara li kollox sew u tirranġa l-affarijiet tal-intimat. Saret kwerela kontra l-rikorrenti u uliedha talli biddlu s-serratura.

Fit-3 ta' Marzu 2017 il-intimat reġa' kiteb lill-rikorrenti u uliedha li huwa se jirritorna Malta wara l-btala tiegħu u avżahom li jekk jiġi mxekkel jew imwaqqaf milli jkompli jgawdi l-inkwilinitaġġ tiegħu kien se jipproċedi bi proċeduri ċivili appożiti.[9]

Fl-14 ta' Marzu 2017 bint l-rikorrenti rat lil Rita Compagno quddiem il-blokka ta' appartamenti u kienet qabbdet żewġt irġiel jaqtgħu l-katnazz tal-bieb ta' barra tal-blokka. Issejħet il-Pulizija. Fl-istess waqt li ġew il-Pulizija, wasal ukoll il-intimat u kif raw hekk, il-pulizija avżat lil bint l-rikorrenti li l-intimat kellu dritt jidħol fl-appartament.

Fil-25 ta' Ottubru 2017, l-rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għaliex skontha il-kirja kienet skadiet u l-intimat ma kienx inkwilin protett. L-eżitu ta' din il-kawża kien favur il-intimat Masih u għalhekk l-rikorrenti appellat minn din id-deċiżjoni. Konsegwentament fl-10 ta' Jannar 2020 l-appell ġie ċedut peress li l-intimat ġie nieqes fil-mori tal-kawża u ċ-

[8] Fol 22 Ibid
[9] Fol 24 tal-proċess nru 42/17 fl-ismijiet Vella Maria Lourdes vs Masih Younis quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

ċwievet ingħataw lura lill-rikorrenti. Ma ngħatatx data la tal-mewt tal-intimat u lanqas ta' meta ġew irritornati ċ-ċwievet.

Fit-23 ta' Ġunju 2020, din il-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tal-intimat Younis Masih billi miet fil-mori tal-kawża u ċ-ċwievet tal-fond ġew mgħoddija lura lil rikorrenti, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet kollha miġjuba mill-intimat Masih.

Ikkunsidrat:

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta`:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha. Kif ingħad għadd ta' drabi f'kawżi simili, din l-azzjoni mhix waħda rivendikatorja, u għalhekk mhix meħtieġa il-prova dijabolika ta' titolu oriġinali. Hu biżżejjed li r-rikorrenti turi nteress ġuridiku fl-eżitu ta' din il-kawża. Mix-xhieda prodotta mill-rikorrenti jirriżulta fuq livell suffiċjenti kif fuq ingħad li l-rikorrenti għandha nteress ġuridiku fil-fondi *de quo*.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: disponibilita` ta' rimedju alternattiv

Meta nfetħet din il-kawża, kien hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) il-kawża fl-ismijiet Maria Lourdes Vella vs Younis Masih (Appell Numru 42/2017) wara deċiżjoni mill-Bord li Jirregola l-Kera favur l-intimat. Il-kawża quddiem il-Bord kienet immirata għall-iżgumbrament tal-inkwilin abbażi tal-fatt li meta saret il-kirja ma kienx ċittadin ta' Malta. Ma saret l-ebda talba biex togħla l-kera abbażi tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tat-2018.

Dispożizzjonijiet li, skond għadd ta' sentenzi ta' din il-Qorti diversament ippreseduta, jidher li jistgħu tabilħaqq joħolqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej. Kien ikun iktar għaqli li r-rikorrenti tistitwixxi l-proċedura ordinarja abbażi tal-liġijiet tal-kera qabel ma tirrikorri għand din il-Qorti. B'danakollu l-Qorti biex jiġu evitati iktar proċeduri inutli sejra xorta waħda tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti, anke jekk jekk sejra tqis dan il-fattur fil-kap tal-ispejjeż. Tqis ukoll li l-Bord li Jirregola l-Kera ma jista' jagħti l-ebda rimedju għall-perjodu bejn nofs is-sena 2016 u s-sena 2018.

Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'waħda mill-premessi tar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti tagħmel referenza għall-ksur tal-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, mingħajr ma tgħid fhiex jikkonsisti dan il-ksur. Imbagħad lanqas tinkluduh fit-talbiet tagħha. Id-dritt għal smiegħ xieraq huwa wieħed proċedurali u ma jestendix għad-dritt sostantiv.[10] Il-kontroll mil-liġi safejn tista' togħla l-kera huwa parti mid-dritt sostantiv u m'għandux x'jaqsam mal-kwistjoni tal-aċċess għall-Qrati li qegħda tqajjem ir-rikorrenti. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tippreskrivi qafas li bilfors jagħti eżatt dak il-valur li jrid is-sid.

Għalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-imsemmi Art. 6.

Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi d-dritt għal rimedju effettiv minn awtorita` nazzjonali jekk ikun hemm ksur ta' jedd fundamentali.

[10] ara Harris, O'Boyle & Warwick, Law of the European Convention on Huma Rights, 2nd Ed. xvi

Huwa proprju għal dan l-iskop li r-rikorrenti fetħet din il-kawża u għalhekk ma jistax jingħad li hemm ksur tal-Artiklu preċitat; anzi, qieħed jiġi onorat u mwettaq proprju permezz ta' dawn il-proċeduri.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi (i) li ma kinitx taf meta l-fond se jerġa' jirritorna lura f'idejha u (ii) l-ammont ta' €100 fis-sena kera li kienet tircievi sas-sena 2019 hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-rikorrenti potenzjalment tista' jirċievi fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Dwar l-ewwel ilment, mhux *sine qua non* li tingħata l-pussess tal-fond lura biex ma jkunx hemm ksur tal-jedd fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`. Dwar it-tieni lment, hu paċifikament stabbilit li l-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'sede kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ. Bilanċ li l-Att tat-2018 suċċitat jidher li jista' jilħaq u li iżda, kif ġja` ngħad, ir-rikorrenti m'użatx l-għodda li jipprovdi.[11]

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, l-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €230,000. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju għas-snin 2017 sa 2019 li tela' minn €6,305 fis-sena 2017 għal €7,800 fis-sena 2019. Illi skond ir-rikorrenti, fl-istess perjodu rċiviet kera annwali ta' €1,200 (€100 fix-xahar).

[11] l-abbli Avukat Fiorella Fenech Vella għall-Avukat tal-Istat tiċċita Victoria Amato Gauci v Avukat Generali 17.10.2018; Gerald Camilleri v Avukat Generali 31.10.2019 (li tiċċita deċizjonijiet oħra); u Emanuel Aquilina v Carmen Gatt ilkoll ta' din il-Qorti diversament ippreseduta kif ukoll Henry Deguara Caruana Gatto v Avukat tal-Istat 23.11.2020 mill-Qorti Kostituzzjonali.

Illi qabel ma l-kerrej kiseb iċ-ċittadinanza Maltija, il-kera kienet fl-isfera tas-suq ħieles u għalhekk ir-rikorrenti ma jista' jkollha l-ebda lment fir-rigward qabel dik id-data, cjoe` d-29 ta' Lulju 2016. Min-naħa l-oħra, mid-dħul fis-seħħ tal-Att tat-2018, kellha l-possibilita`ta' rimedju alternattiv. Għalhekk il-Qorti sejra tqis il-perjodu bejn id-29 ta' Lulju 2016 u s-sena 2018.

Mir-rapport peritali, l-Qorti tikkonkludi li f'dan il-perjodu l-liġijiet viġenti imponew fuq l-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

(3) Tilqa' t-tieni talba limitatament għall-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju u non pekunjarju fl-ammont ta' €5,000.

(4) Tilqa' it-tielet talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż,, inklużi dawk tal-intimat deċedut Younis Masih, jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet l-oħrajn Maria Lourdes Vella u l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMHALLEF
GRAZIO MERCIECA