MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Ġunju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 5/2021 LM

D. Peak Limited (C 12224)

vs.

Anthony Taliana (K.I. nru. 2021036P) u Carmela Taliana (K.I. nru. 748225(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' Jannar, 2021, mis-soċjetà rikorrenti **D. Peak Limited (C 12224)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville,*** *li hija akkwistat* b'kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2019 *fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick*

*Caruana, hawn anness u mmarkat bħala "**<u>Dokument A</u>**", fejn il-fond in kwistjoni ġie akkwistat minnha.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"**<u>Dokument B</u>**" hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Taliana għal fuq aktar minn ħamsin sena bil-kera miżera ta' **Lm30,00ċ** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€260.00ċ** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

4. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Taliana qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal €260.00ċ fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

6. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Taliana bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci vs Malta' no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

11. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż* inter alia *f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010****.*

12. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC] nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

13. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata, kif del resto digà ġie deciz mill-****Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża*** **Amato Gauci vs. Malta –** ***deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u*** **Zammit and**

Attard Cassar vs Malta *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndvidwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-****Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

17. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-senteza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewoprea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Taliana mill-fond* de quo.

***GĦALDAQSTANT** ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Taliana (K.I. 2021036 P) u Carmela Taliana (K.I. 748225M) għall-fond 8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville, St. Julian's, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 158 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*

(III) ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*

(IV) ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta tal-intimati **Anthony Taliana (K.I. nru. 2021036P)** u **Carmela Taliana (K.I. nru. 748225(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Taliana'] ippreżentata fit-22 ta' Frar, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:-

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.

2. Illi fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, huwa kontemplat fid-disposizzjonijiet introdotti propju bl-Att XXVII tal-2018.

3. Illi fit-tielet lok, jingħad illi kif ser jirriżulta waqt is-smigħ ta' din il-kawża, il-fond mertu tal-kawża, kien oriġinarjament konċess, b'titolu ta' subenfitewżi temporanja lill-esponenti Anthony Taliana (fiż-żwieġ ma' Carmela Taliana), mingħand l-ante causa tas-soċjetà rikorrenti, permezz tal-Att tan-Nutar Anthony Gatt tat-Tnejn (2) ta' Jannar 1964, għal sbatax (17) -il sena, u għalhekk, bl-operat tal-Artikolu 12, partikolarment is-subinċiż (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi dan daħal b'effett tal-Att XXIII tal-1979, l-imsemmija konċessjoni enfitewtika ġiet konvertita f'waħda ta' lokazzjoni protetta, u li tagħti ukoll l-effett tar-rilokazzjoni, u li dwarha issa qed jillamentaw ir-rikorrenti, sidien odjerni.

4. Illi fir-raba' lok, għalhekk bl-emendi introdotti permezz tal-Att tal-XXVII tal-2018, kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjetà rikorrenti, illum inħoloq il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid, u dawk tal-inkwilin.

5. Illi fil-ħames lok, l-esponenti dejjem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura kienu ċenswalisti u utilisti idonei, u aktar tard, l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti ukoll mill-ante causa tar-rikorrenti, u qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, u wara tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin iċ-ċens u wara il-kera, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhom jiġu kkundannati la responsabbli għad-danni.

6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhom bl-ebda mod jiġi kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni.

7. Illi fis-seba' lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika tal-esponenti, illi għandhom tlieta u disgħin (93) sena u ħamsa u disgħin sena (95), rispettivament u joqgħodu fiha waħedhom.

8. Illi fit-tmien lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannati iħallsu ebda kumpens, u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tala-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilità bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12 B tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa tal-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jiġu nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendu inħoloq bilanċ pust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-imsemmija emendi.

10. Salv, rispost ulterjuri."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"], li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Frar, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. ***Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda*** **in toto** ***peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li fid-dawl tar-risposta tal-inkwilini Taliana u d-dokumentazzjoni preżentata minnhom <u>jidher manifest</u> li r-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-inkwilini ma hijix regolata permezz tal-Kap 69 iżda permezz tal-Kap 158 u għalhekk f'dan il-każ ma jistax jinstab ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-operat tal-Kap 69;***
2. ***<u>Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost</u> u b'referenza lejn l-ewwel talba*** *u l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġjiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u dan sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali*

diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;

3. *Di più l-esponenti umilment itenni li ma jista' jinsab l-ebda ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni. Tant hu hekk li s-sidien (ta' qabel) tal-fond numru 8, Ida, Triq Spinola, Paceville, St. Julians xorta waħda setaw jeżerċitaw dawn id-drittijiet għaliex biegħu dan l-istess fond lir-rikorrenti;*

4. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Hija l-umli opinjoni tal-esponent li r-rikorrenti għanda tfiehem aħjar x'tip ta' leżjoni sofriet f'dawn l-aħħar erbatax il-xahar u dan tenut kont li r-rikorrenti xtrat il-proprjetà bil-konsapevolezza kollha li l-fond kienet soġġetta għall-kirja;*

5. *Illi r-rikorrent għandu jispjega aktar ċar x'inhuma l-pretensjonijiet tiegħu meta jgħid li r-rikorrenti għandu jingħata r-rimedja kollha xierqa.*

6. ***Illi b'referenza lejn dak mitlub taħt it-tieni, t-tielet u r-raba' talba**, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali. Illi barra minn hekk, din il-kawża mhijix kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma tistax tippretendi li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-istess allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijix kawża ta' natura ċivili, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioé li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, bħal ma hu fl-interess tal-Istat li żewġ inkwilini b'età daqshekk avvanzata ma jkunux disturbati milli jkomplu jgħixu fil-fond li għexu fih f'dan l-aħħar ħamsin sena;*

7. *Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti m'għanda tagħti l-ebda kumpens, u dan tenut kont illi r-rikorrenti kienet taf sew il-kundizzjonijiet taħt liem hija xtrat il-fond in kwistjoni u għaldaqstant ma huwiex sew li l-ewwel wieħed jagħmel fattih (waqt li jkun ben infurmat mill-fatti kif inhuma), u wara jintavola kawża jallega li hemm xi leżjoni;*

8. *Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti tkun ser tagħti xi kumpens, din l-Onorabbli Qorti għandi tagħti biss dak li hu proporzjonalment ġust mal-fatti tal-kawża inkluż illi r-rikorrenti xtrat il-fond in kwistjoni riċenti;*

9. ***Salv eċċezzjonijiet ulterjuri stante wkoll it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tan-natura tar-relazzjoni lokatizja.***
10. *GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."*

4. Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Novembru, 2021 in ottemporanza mad-digriet ta' din il-Qorti mogħti waqt l-udjenza tal-10 ta' Novembru, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *li tenut kont ir-rimedju tal-artikolu 12B ma teżisti l-ebda leżjoni anke considerando illi r-rikorrenti saret sidt il-proprjetà fl-2019;*
2. *Illi b'referenza għall-ewwel talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u ċioe b'referenza lejn l-allegazzjoni li huwa impossibbli għar-rikorrenti sabiex jieħdu l-proprjetà lura, ormai huwa stabbilit mill-Qrati tagħna, anke fuq skorta ta' sentenzi, li din hi allegazzjoni skoretta. Għaldaqstant din it-talba għanda tiġi miċħuda;*
3. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx* 'teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà' *iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
4. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*
5. *Illi wieħed irid jieħu kont tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu, anke kif emendat, jagħti l-opportunità lis-sidien li jippreżentaw*

rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

6. *Din il-liġi teżigi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa tieħu l-fond lura;*

7. *Salv eċċezzjonijiet oħra bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-9 ta' Ġunju, 2021, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fis-7 ta' Ottubru, 2021, u fit-18 ta' Jannar, 2022 ippreżenta r-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mis-soċjetà rikorrenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Jannar, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

5. Mill-provi jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti kienet xtrat it-terran 8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville, San Ġiljan, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], kif soġġett għal kirja li saret qabel l-1995, mingħand Antonia Frendo u oħrajn, permezz ta'

kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana fit-23 ta' Diċembru, 2019[1], fejn l-imsemmija Antonia Frendo rrinunzjat għal kwalunkwe dritt u/jew pretensjoni, kemm ta' natura reali u/jew personali, inkluż iżda mhux limitat għal kwalunkwe dritt ta' użu u ta' użufrutt fuq il-fond. Jirriżulta wkoll li l-imsemmi fond mhux wieħed dekontrollat[2], u kien ilu mikri lill-intimati Taliana għal aktar minn ħamsin sena bil-kera ta' Lm30.00ċ fis-sena, li llum kienet żdiedet għal €260.00ċ fis-sena skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Dan tgħid is-soċjetà rikorrenti, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li ftit li xejn ġew mibdula permezz tal-Att X tal-2009. Tikkontendi li minħabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944, hija u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond skont il-valur lokatizju fis-suq għaliex il-kera ta' fondi ta' residenza ma kienux iddekontrollati, jiġifieri ħielsa mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u huma regolati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fejn il-kera ma setgħet tkun qatt iktar mill-valur lokatizju tal-fond kif dan kien jirriżulta fl-4 ta' Awwissu, 1914. Tgħid li skont l-istess liġi kif emendata permezz tal-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni skont l-artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar fejn l-awment li jmiss kellu jkun fl-1 ta' Jannar, 2022, iżda liema awmenti tinsisti huma tenwi għall-aħħar. Issostni li l-protezzjoni li għandhom l-intimati Taliana bħala inkwilini permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, mhijiex ġusta u ma tipprovdiex għal bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, għaliex il-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn dak stabbilit mil-liġi, u għalhekk tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

[1] Dok. A a *fol.* 7.
[2] Dok. B a *fol.* 22.

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Tikkontendi li l-kera baxxa, l-istat tal-inċertezza dwar meta seta' jittieħed lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien hawn Malta fl-aħħar deċenni, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuqha. Min-naħa tagħha hija ma kellhiex rimedju effettiv kif kontemplat fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum minħabba l-limitazzjonijiet imposti mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Filwaqt li tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] u tal-Qrati Kostituzzjonali Maltin, issostni li hija qegħda ssofri l-effett ta' nuqqas ta' bilanċ ekwu bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Tissottometti li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu ndħil fid-dritt tagħha bħala sid li tagħmel użu mill-proprjetà tagħha, u hawn ukoll hija tagħmel diversi riferimenti għal deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li mhuwiex ġust u ekwu li l-fond għandu jkollu l-istess valur lokatizju kif impost bil-liġi permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 meta dan kien ferm ogħla, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tagħha, u dawk sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tikkontendi li għalhekk dik il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali kif saħansitra deċiż mill-Qorti Ewropea fid-deċiżjonijiet ċitati minnha in sostenn tal-argument tagħha. Għalhekk tgħid li għandu jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti li permezz tal-operazzjonijiet tal-artikolu 12 u tal-artikolu 12A tal-Kap. 158, l-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, l-intimati Taliana qegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk għandhom jingħataw ir-rimedji

kollha li l-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Titlob ukoll li għandu jiġi dikjarat u deċiż li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ta' danni kif sofferti minnha riżultat tal-operazzjonijiet tal-liġijiet imsemmija, u li għandhom jiġu likwidati l-imsemmija kumpens u danni li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat bl-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv, u dan bl-ispejjeż kontra l-intimati.

6. L-intimati Taliana jilqgħu billi jeċepixxu: (1) it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (2) għandu qabel xejn jiġi eżawrit kwalunkwe rimedju ordinarju li huwa saħansitra kkontemplat fid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018; (3) il-fond kien oriġinarjament konċess mill-antekawża tas-soċjetà rikorrenti b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-intimat waqt iż-żwieġ tiegħu mal-intimata għal perijodu ta' sbatax-il sena permezz ta' kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-2 ta' Jannar, 1964, liema konċessjoni ġiet ikkonverita f'waħda ta' lokazzjoni protetta permezz tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 wara li daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979; (4) kuntrarjament għal dak allegat, bl-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018, illum inħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin; (5) huma dejjem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi u għalhekk m'għandhom isofru l-ebda konsegwenzi u lanqas jiġu kkundannati responsabbli għad-danni jew għall-ħlas ta' kumpens bħala danni; (6) huma jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk m'għandhomx jiġu kkundannati għal ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni jew ħlas ta' kumpens bħala danni; (7) il-fond huwa l-unika residenza tagħhom u llum huma għandhom 93 sena u 95 sena rispettivament u joqgħodu hemm waħedhom; (8) huma m'għamlu l-ebda liġijiet u għalhekk m'għandhomx jinstabu ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif allegat, u lanqas m'għandhom

ibatu l-ebda konsegwenza jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni jew ikkundannati jħallsu kumpens jew isofru l-ispejjeż kif mitlub; (9) permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibbiltà permezz tal-artikolu 12 B tal-Kap. 158 li jibdew jirċievu kera annwali li tista' tkun f'ammont li ma jkunx aktar minn 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond, u dan filwaqt li l-kirja ma setgħetx tipperdura wara li jiġu nieqsa l-istess intimati Taliana, sabiex b'hekk inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin b'mod li l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ġie newtralizzat bl-introduzzjoni tal-imsemmija emendi.

7. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi: (1) fid-dawl tar-risposta tal-intimati Taliana u tad-dokumentazzjoni ppreżentata minnhom, jidher manifest li r-relazzjoni ġuridika bejn is-sid u l-inkwilini mhijiex regolata permezz tal-Kap. 69 iżda permezz tal-Kap. 158; (2) l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea. L-Istat hawn igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jiddentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, anki billi d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm ma tinstabx b'mod manifest li hija bla bażi raġjonevoli; (3) ma jista' jinsab l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex hawn l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, iżda d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti bħala sid il-fond baqgħu impreġudikati; (4) il-kera ma kinitx waħda sproporzjonata stante fejn hemm interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż, wisq inqas meta wieħed jagħmel paragun bejn il-kera jew ċens pagabbli fil-passat mal-valuri kurrenti, u dan filwaqt li għandha tfiehem aħjar x'leżjoni sofriet f'dawn l-aħħar erbatax-il xahar tenut kont li hija

xtrat il-fond bil-konsapevolezza kollha li dan kien soġġett għall-kirja; (5) is-soċjetà rikorrenti għandha tispjega b'mod aktar ċar il-pretensjonijiet tagħha fir-rigward tar-rimedji kollha xierqa mitluba; (6) it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet għandhom jiġu miċħuda għaliex m'hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali, anki għaliex din mhijiex kawża ta' natura ċivili fejn l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni kien fl-interess ġenerali, fejn huwa wkoll fl-interess tal-Istat li żewġ inkwilini f'età daqstant avvanzata ma jkunux disturbati milli jkomplu jgħixu fil-fond fejn huma kienu ilhom jgħixu għal dawn l-aħħar ħamsin sena; (7) jekk imbagħad din il-Qorti ssib li hemm ksur, m'għandu jingħata l-ebda kumpens għaliex is-soċjetà rikorrenti kienet taf sew il-kundizzjonijiet li għalihom kien soġġett ix-xiri tal-fond; (8) jekk il-Qorti tkun ser tagħti kumpens, għandha tagħti dak li huwa proporzjonalment ġust mal-fatti tal-kawża odjerna, inkluż li s-soċjetà rikorrenti xtrat il-fond ftit ilu; u (9) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, is-soċjetà rikorrenti esebiet (a) kopja tal-att ta' bejgħ tat-23 ta' Diċembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana[3]; (b) dikjarazzjoni tal-*Land Valuation Office* li ma jirriżultax minn riċerka fir-Reġistru Pubbliku li l-fond ġie dekontrollat[4]; (ċ) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali[5]; u (d) affidavit tal-Perit David Psaila, direttur tas-soċjetà rikorrenti.[6]

9. Fl-affidavit tiegħu **l-Perit David Psaila** spjega li s-soċjetà rikorrenti kienet proprjetarja tal-fond li hija kienet akkwistat permezz ta' kuntratt tat-23 ta'

---

[3] Dok. A *a fol.* 7.
[4] Dok. B *a fol.* 22.
[5] Dok. Ċ *a fol.* 23.
[6] Dok. D *a fol.* 24.

Diċembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana. Irrileva li dan il-fond ma kienx wieħed dekontrollat u li dan kien ilu mikri mingħand l-antekawża tas-soċjetà rikorrenti lill-intimati Taliana għal aktar minn ħamsin sena, bil-kera miżera ta' Lm30.00 fis-sena. Jgħid li l-kera kienet għoliet għal €260.00ċ fis-sena skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa sew aktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li ftit li xejn inbiddlu permezz tal-Att X tal-2009. Sostna li minħabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944, kemm is-soċjetà rikorrenti u anki l-antekawża minnha, qatt ma setgħu jikru l-fond skont is-suq għaliex il-kera ma kinitx waħda dekontrollata, jiġifieri ħielsa mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u saħansitra regolata permezz tal-Kap. 69 sabiex b'hekk ma setgħet qatt tkun iktar mill-valur lokatizju ta' fond kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu, 1914. Ix-xhud kompla jgħid li bl-emendi tal-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera tista' biss tiżdied kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni skont l-artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, filwaqt li l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2022, b'dana li dawn l-awmenti huma tenwi għall-aħħar. Qal li l-protezzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 jipprovdu lill-inkwilini Taliana, mhijiex ġusta u ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Spjega li dan għaliex il-valur lokatizju fis-suq huwa tassew ogħla minn dak stabbilit permezz ta' dawn il-liġijiet, u jikser il-Kostituzzjoni u anki l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Qal li l-kera baxxa, l-istat ta' inċertezza dwar meta jista' jittieħed lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar deċenni u l-indħil bla proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq is-soċjetà rikorrenti. Dan filwaqt li hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv kif kontemplat mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, għaliex hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum minħabba d-

disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Ix-xhud spjega li s-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat il-fond, flimkien ma' dak sovrastanti mikri lil Marianna Spiteri, u li huwa wkoll soġġett għal kawża kostituzzjonali ppreżentata kontestwalment mal-preżenti proċeduri u l-garaxx sottostanti, bil-prezz ta' €785,000, fejn ħallset taxxa tal-boll fl-ammont ta' €39,250 u anki l-ispejjeż notarili għall-akkwist. Jgħid li mhux loġiku li l-kera tibqa' ma tistax togħla iktar minn dik stabbilita fl-4 ta' Awwissu, 1914, meta l-valur tal-fond fis-suq illum kien ta' madwar €500,000. Sostna li ma jistax ikun ġust u ekwu li s-soċjetà rikorrenti tirċievi kera fl-ammont ta' €260 fis-sena għal fond li hija ħarġet għalih kapital ta' €350,000. Ix-xhud qal li kif spjegalu l-avukat tiegħu, skont l-Ordinanza XVI tal-1944, hu u s-sidien ta' qablu ma setgħu qatt jgħollu l-kera u/jew jikru l-fond skont is-suq, għaliex il-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati, u huma regolati bil-liġi tal-1939 fejn il-kera, ma setgħetx tkun iktar minn dik li l-fond seta' ġab fl-4 ta' Awwissu, 1914. Kien għalhekk li kien ġie deċiż li ssir din il-kawża stante li huma jħossu li mhuwiex sew u ġust u li kien il-Gvern li kellu jħallas għall-akkomodazzjoni soċjali u mhux l-individwu. Skont l-avukat tiegħu, dan ġie dikjarat diversi drabi mill-Qrati Maltin u anki mill-Qorti Ewropea. Qal li jekk is-sitwazzjoni kienet ser tipperdura minn ġenerazzjoni għal oħra, id-dritt tal-proprjetà ma kien ser jiswa xejn u kien ser jibqa' biss fuq karta. Isostni li l-kera stabbilita b'mod arbitrarju mill-Gvern hija waħda minima ħafna, u żgur li ma kinitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond. Għalhekk huwa wera t-tama tiegħu li l-fond jiġi f'idejhom u huma jirċievu kumpens sħiħ għad-danni kollha li huma kienu sofrew, jiġifieri t-telf kollu li huma kienu għamlu.

10. Flimkien mar-risposta tagħhom, l-intimati Taliana esebew kopja vera tal-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika tal-fond magħmul fit-2 ta' Jannar, 1964 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. [7]

11. L-intimati Taliana xehdu wkoll permezz tal-affidavits rispettivi tagħhom li ġew ippreżentati permezz ta' nota waqt l-udjenza tas-6 ta' Ottubru, 2021 u mmarkati dak ta' Carmela Taliana Dok. ATX1[8] u dak ta' Anthony Taliana Dok. ATX2.[9] Fl-affidavit tagħha l-intimata rrilevat li hija twieldet fil-5 ta' Diċembru, 1925 skont il-kopja taċ-ċertifikat tat-twelid anness mal-imsemmi affidavit bħala Dok. CT1[10], u kienet daħlet toqgħod fil-fond fl-1964 flimkien ma' żewġha l-intimat wara ż-żwieġ tagħhom fl-1951. Iddikjarat li hija kienet qrat l-affidavit tal-imsemmi ntimat żewġha, u kkonfermat il-kontenut tiegħu. Permezz tal-affidavit tiegħu, l-intimat iddikjara li huwa kien twieled fis-27 ta' Jannar, 1929, u għamel riferiment għaċ-ċertifikat tat-twelid tiegħu anness mal-imsemmi affidavit bħala Dok. AT1.[11] Spjega li huwa kien daħal joqgħod fil-fond flimkien ma' martu l-intimata fl-1964, jiġifieri tlettax-il sena wara li kienu żżewwġu fl-1951. Spjega li huma kienu ħadu l-fond b'ċens temporanju fit-2 ta' Jannar, 1964 mingħand Emanuel Frendo, liema ċens kien għal perijodu ta' sbatax-il sena li kien jagħlaq fl-1981. Qal li dak iż-żmien huma kienu jħallsu ċens annwali ta' Lm30.00, li kien jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Hu u martu l-intimata rabbew erbat itfal fil-fond, u dawn illum kienu kollha miżżewġin, u ħadd minnhom ma kien baqa' joqgħod magħhom. Iddikjara li fil-fond illum kienu joqgħodu biss hu u martu l-intimata. L-intimat spjega li wara ċ-ċens kien inqeleb f'kera, din skont il-liġi kienet saret id-doppju taċ-ċens pagabbli u għalhekk saret Lm15 kull tliet xhur.

---

[7] Dok. AT1 *a fol.* 32.
[8] *A fol.* 70.
[9] *A fol.* 72
[10] *A fol.* 71.
[11] *A fol.* 73.

Imbagħad fl-1996 il-kera għoliet għal Lm20 kull tliet xhur, fl-2008 saret €50 kull tliet xhur, fl-2013 saret €55 kull tliet xhur, fl-2016 saret €60 kull tliet xhur u fl-2019 saret €65.00 kull tliet xhur. Spjega li meta miet Emmanuel Frendo, il-kera kienu jħallsuha lill-mara tiegħu Antonia Frendo, u dan sal-1 ta' Jannar, 2020. Hawn huwa għamel riferiment għall-irċevuti kollha tal-kera li tħallset bejn l-1964 u l-2020, li kopja tagħhom kienet annessa mal-affidavit bħala Dok. AT2.[12] Meta mbagħad il-fond inxtara mis-soċjetà rikorrenti, l-intimat qal li huwa beda jħallas lilha l-kera ta' €260 fis-sena, u dan b'riferiment għal Dok. MS AT3 anness.[13] L-aħħar ħlas li għamel kien permezz ta' ċekk għall-imsemmi ammont, li kien ikopri l-kera bejn l-1 ta' April, 2021 sal-31 ta' Marzu, 2022. Iddikjara li huma dejjem żammew il-fond fi stat tajjeb u ħallsu l-kera fil-ħin, filwaqt li qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kera jew il-liġi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Taliana. Il-kwistjoni preliminari ppreżentata fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġiet sorvolata permezz tad-digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' April, 2021, li permezz tiegħu kif diġà rilevat aktar 'il fuq, hija laqgħet it-talba tas-soċjetà rkorrenti għall-korezzjoni tar-rikors promotur. Stante li ma qajjem l-ebda eċċezzjoni preliminari oħra, jonqos li l-Qorti tindirizza l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati Taliana, fejn qegħdin jikkontendu li meħud in konsiderazzjoni li qabel kull proċedura kostituzzjonali għandu jiġi eżawrit kwalunkwe rimedju ordinarju, jirrilevaw li fil-

[12] *A fol.* 75 *et seq.*
[13] Kopja vera *a fol.* 111.

każ odjern dan ir-rimedju kien kontemplat fid-disposizzjonijiet introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

13. Il-Qorti tagħraf li s-soċjetà rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A, liema emendi saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, hija għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord tal-Kera fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors u sabiex jiġu wkoll stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilini l-intimati Taliana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, hija għandha d-dritt li tieħu lura l-fond wara ħames snin fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tkun id-doppju ta' dik stabbilita permezz tal-artikolu 5, 12 u 12A tal-Kap. 158.

14. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018, b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Għalhekk meta s-soċjetà appellanta ntavolat ir-rikors promotur tagħha fis-7 ta' Jannar, 2021 wara li kienet akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt notarili fit-23 ta' Diċembru, 2019, hija ma setgħetx tikkontendi li hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa mpellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu u rabba familja, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi

kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur u b'hekk ikun ukoll eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Taliana, u tiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, bl-ispejjeż kontriha.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur