PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' LULJU 2022

Kawza Numru: 6K

Rik. Kost. 238/2020 RGM

L-Avukat Dr. Peter Borg Costanzi

bħala mandatarju tal-assenti Michael Charles Kitson Attard Montalto, Philip Joseph Kitson Attard Montalto u Susan Maria Lee mart Martin

vs.

Maria Buttigieg

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Dr Peter Borg Costanzi nomine** ippreżentat fit-22 t' Ottubru, 2020 li permezz tiegħu wara li ppremetta:

1. Illi l-familja Kitson hija l-propjetarja tal-appartament numru 1 fil-blokka bin-numru 4 fi Triq San Ġwann, Valletta liema fond huwa mikri lill-intimata Maria Buttigieg u preżentement il-kera hija ta` €389.66.

2. Illi l-intimata hija inkwilina protetta bil-liġi stante li l-kirja ilha in vigore qabel is-sena 1995.

3. Illi għalhekk l-esponenti la jistgħu jawmentaw il-kera għall-valur tas-suq u lanqas m'għandhom indikazzjoni meta huma jistgħu jirriprendu l-fond stante illi l-kirja hija awtomatikament imġedda *ope legis* kemm taħt il-Kapitolu 69 kif ukoll taħt il-Kodiċi Ċivili.

4. Illi skond stima magħmula fuq inkarigu tal-esponenti redatta mill-Perit Elena Borg Costanzi, l-istess Perit għamlet valutazzjoni illi r-*rental value* tal-istess fond huwa ta` €6,000 fis-sena.

5. Illi fid-dawl tal-premess, l-esponenti jikkontendu illi ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 Protokol 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Talbu lill-Qorti,

i. Tiddikjara li ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali u l-Art 37 tal-Kostituzzjoni;

ii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non-pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet;

iii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji lill-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għall-leżjoni li tkun seħħet mis-sena 1997 sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

iv. Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti għanda tinġieb prova tal-prokura mogħtija lil mandatarju Dr Peter Borg Costanzi u prova illi r-rikorrenti ma jinsabux fil-gżejjer Maltin.

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti r-rikorrenti għandom jipprovaw (i) it-titolu tagħhom u cioe li huma s-sidien tal-fond numru 1 fil-blokka bin-numru 4 fi Triq San Gwann, Valletta (ii) meta ġiet stabbilita l-allegata kirja u dan sabiex jiġi stabbilit minn meta bdiet r-relazzjoni lokatizja mal-inimata Buttigieg.

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sussegwenti, għandhom jiġu ndikati b'mod aktar speċifiku l-artikoli mill-Kap. 69 li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond imsemmi.

4. Illi fil-mertu t-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. ILLI **b'referenza lejn l-ewwel talba tar-rikorrenti u** peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu 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.

6. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni.

7. Illi rigward l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandu jiġi rilevat illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kawża odjerna minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija allegatament mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*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 litemenda jew*

tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

8. Illi barra minn hekk, Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikoli japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar it-teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bl-allegata 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-propjeta';

9. **Illi b'referenza lejn it-tieni u t-tielet talba**, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali, iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għadhom jiġu provati mir-rikorrenti stess;

10. Illi b'referenza lejn ir-raba' talba, r-rikorrenti għandom ifissru ċar x'inhuma l-pretensjonijiet tagħhom oltre l-kumpens mitlub minnhom u dan sabiex l-esponenti jkunu jista' jiddefendi ruħu aħjar.

11. Illi stante l-fatt li l-fatti tal-kawża odjerna għadhom mhux magħrufin *in toto* l-esponenti qiegħed jirriserva d-dritt tiegħu li jitlob lil Onorabbli Qorti jqajjem eċċezjonijiet ulterjuri.

12. 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 sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat ir-**Risposta ta' Maria Buttigieg** ipprezentata fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti nomine ma jistax jintavola kawza ta' din in-natura f'dan il-mument meta ghada ghaddeja kirja valida u vigenti kif wiehed jista' jinduna mill-hlas tal-kirja li saret u giet accettata mir-rikorrenti nomine tas-sena elfejn u tmintax (2018) kopja tal-ircevuta qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok AF1 u c-cedola ta' depozitu tal-imsemmija kera li saret din is-sena kurrenti liema cedola qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok AF2;

2. Illi preliminarjament, huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenjonzali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghal vjolazzjoni ta'drittijiet fondamentali peress illi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc ingust bejn id-drittijet tac-cittadin privat u l-obbligi tal-Istat. Illi ghalhekk l-esponenti Maria Buttigieg ma' ghandhiex locus standi jiudicii u m'hijiex legittima kontradittrici ghaliex la ma tirraprezenta lill-Istat that il-Kostiutuzzjoni ta' Malta u lanqas that l-artikolu 34 tal-Konvenjoni Ewropeja Ghad-Drittijiet tal-Bniedem, u l-esponenti

ma tistax tipprovdi ebda rimedju fl-eventwalita'remota illi jigi deciz li r-rikorrenti sofrew lezjoni, u ghal din ir-raguni ghandhom jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju u dejjem a rigward l-ispejjez tar-rikorrenti;

3. Illi preliminarjament ukoll u minghjajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jaghmlu uzu mir-rimedji ordinarji provduti taht il-Kap 69, mahsuba ghal sitwazzjonijet bhal fil-kaz odjern. Ir-rikorrenti accettaw il-kera sas-sena elfejn u tmienja u ma hemm l-ebda talba ghal zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha, u dan ai termini tal-proviso tas-subartikolu (2) tal-artikolu 4 tal-Kap 319, u ai termini tas-subartikolu (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi preliminarjament ir-rikorrenti irid jispjega kif qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent nominee.

5. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni rigward kumpens u danni hija improponibbli stante l-artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja japplika biss ghall-organi gjudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati tal-Gustizzja Maltin. Di fatti l-artikolu 41 mhuwiex inkluz fit-tifsira tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319;

6. Illi r-rikorrenti bhala rimedju xieraq u effettiv ma jistghux jinkorporaw f'dik it-talba sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimata f'kawza li hija purament kostituzzjonali u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija intiza sabiex tattakka l-validita' ta' ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta' kawza civili.

7. Illi l-Kap 69 dahal fis-sehh zmien twil qabel ma r-rikorrenti wirtu l-propjeta' in kwistjoni jew qabel ma bdiet il-kirja de quo. Ir-Rikorrenti nomine kienu jafu ben tajjeb li meta wirtu l-propjeta' dina kienet soggetta ghall-kirja, liema sitwazzjoni giet accettata liberament mir-rikorrenti li kienu wkoll konsapevoli tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien.

8. Illi oltre hekk, ir-rikorrenti u l-predecessuri taghhom fit-titolu ilhom zmien jaccettaw il-kera minghand l-esponenti, b'rizerva ta' xejn, sa mil-Lulju tas-sena elf disgha mija u tmenin (1980), rcevuta anness u mmarkat dok AF3u ghalhekk issa ir-rikorrenti nomine ma jistax issa jilmenta meta dejjem kien hemm accettazzjoni tal-kera u l-kondizzjonijiet marbuta maghha;

9. Illi oltre hekk, ir-rikorrenti nomine iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni li hija taghhom b'mod intier;

10. Illi durante l-okkupazzjoni taghha l-esponenti dejjem zammet il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba u sahansitra ghamlet diversi ameljoramenti bil-kunsens tas-sidien minghajr qatt ma talbet kumpens minghandhom.

11. Illi l-esponenti ma ghandha tbati ebda spejjez bill ma kissret ebda ligi, izda semplicement avvalliet ruhha minn ligijiet vigenti u konsegwentement ma tistax tigi zgumbrata;

12. Illi l-Istat b'kull rispett ghandu diskrezzjoni wiesgha ghal kontroll fuq l-uzu tal-propjeta'sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni;

13. Illi l-esponenti hija mara ta' mezzi finanzjarji moderati u ghalhekk fil-kaz de quo, hemm skop socjali, liema skop socjali bla ebda mod ma jista' jigi skartat;

14. Illi fi kwalunkwe kaz fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, jinghad li stante li l-kirja tirrisali ghal-perijodu ta' qabel Malta firmat u rratifikat l-Konvenzjoni, u stante li l-istess kirja saret b'rizultat tal-ligijiet li kienu veljanti qabel ma Malta ffirmat u rratifikat l-istess Konvenzjoni u qabel ma accettat id-dritt ta' petizzjonijet individwali, m'huwiex permissibbli li din l-Onorabbli Qorti tezamina l-ilment rationae temporis u rationae materiae;

Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat tas-27 ta' Awissu 2021 li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ma setgħux aktar jilmentaw bi ksur tal-jeddijiet kostituzzjonali /jew konvenzjonali tagħhom peress li Artikolu 4A tal-Kap 69 jipprovdi rimedju sew għal żieda fl-ammont tal-kera kif ukoll għall-possibilita' ta' żgumbrament jekk jirriżulta li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-liġi.

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet u b'mod partikolari ir-rapport tal-Perit ex parte l-Perit Elena Borg Costanzi;[1]

Rat illi b'nota tat-28 ta' Diċembru 2020[2] l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi wara l-preżentata mir-rikorrenti ta' rapport minn perit ex parte, huwa ma kienx ser jitlob il-ħatra ta' perit tekniku f'dawn il-proċeduri, pero' kien ser jagħmel il-kontro eżami tal-istess perit tekniku ex parte.

[1] Paġna 45 tal-proċess
[2] Paġna 72 tal-proċess

Rat in-nota tal-intimata Maria Buttiġieg tat-13 ta' Jannar 2021[3] li permezz tagħha iddikjarat li ma kenitx qed tikkontesta r-rapport tal-perti tekniku ex parte.

Rat ir-rapport addizzjonali maħluf tal-perit ex parte l-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat mir-rikorrent nomine b'nota fil-15 ta' Lulju 2021.[4]

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrent nomine tal-25 ta' Frar 2022; in-nota ta' osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-18 ta' Marzu 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimata Maria Buttigieg tal-24 ta' Marzu 2022.

Semgħat it-trattazzjoni finali tal-abbli avukati tal-partijiet fl-udjenza tas-7 ta' April 2022 meta l-kawża tħallilet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

L-intimata Maria Buttigieg hija primarjament residenta ġewwa Għawdex u bdiet tuża l-appartament ġewwa l-Belt Valletta mertu tal-kawża fi snin tmenin meta kienet tistudja u taħdem Malta. Fis-sena 2010 hija irtirat mix-xogħol pero' l-fond għadha tużah.

Rendikont ta' kif il-kirja llum issejjaħ lill-intimata Maria Buttiġieg jinstab fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-15 ta' April 1993 fl-ismijiet Maria Buttiġieg et. vs. Joseph Mifsud" minn fejn jirriżulta li l-appartament de quo kien oriġinarjament mikri liż-zija tal-intimata Maria Buttigieg, li wkoll

[3] Paġna 75 tal-proċess
[4] Paġna 89 tal-proċess

kien jisimha Maria Buttigiet. Meta mietet iz-zija, f'data bejn is-sena 1989 u s-sena 1993, is-sidien bdew jaċċettaw il-kera mingħand l-intimata Maria Buttigieg li kienet residenti mal-inkwilina fil-jum tal-mewt tagħha u għalhekk irrikonoxxewha bħala l-inkwilina l-ġdida.

Mill-atti jirriżulta illi bejn is-sena 1982 u s-sena 2007 il-kera li kienet titħallas kienet fl-ammont ta' tmienja u għoxrin liri Maltin (Lm28) fis-sena. Mis-sena 2008 sal-2009 €65.22 fis-sena. Fis-sena 2010 €52.42 sad-9 ta' Ġunju 2010 u €185.00 bħala kera mill-10 ta' Ġunju 2010 sad-9 ta' Ġunju 2011. Mill-10 ta' Ġunju 2011 sad-9 ta' Ġunju 2013 €185.00 fis-sena. Mill-10 ta' Ġunju 2013 €194.63 fis-sena. Mid-9 ta' Ġunju 2016 €350.63 minħabba li kienu saru xi tiswijiet fl-appartament mis-sid.[5] Fis-sena 2018 tħallset il-kera annwu ta' €367.61 għall-perijodu mill-10 ta' Ġunju 2018 sad-9 ta' Ġunju 2019. Sussegwentement is-sidien ma baqgħux jaċċettaw kera.

Ir-rikorrenti qua sidien qed jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li d-dritt fundamentali tagħhom kif protett bl-imsemmi artikolu qed jiġi miksur minħabba kirja forzata fuqhom b'kera irriżorja u qed jitolbu minn din il-Qorti rimedju konsistenti f'danni pekunjarji u danni non-pekunjarji kif ukoll rimedju aħħari u komplet bl-iżgumbrament tal-intimata Buttigieg.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwerra li titolu huwa

[5] Ara riċevuta f'paġna 141 tal-proċess

wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[6]

Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata fil-mori tal-kawża u għalhekk mhux meħtieġ li tiġi trattata u deċiża.

Mill-atti r-rikorrenti wrew sodisfaċentement li huma s-sidien tal-appartament mertu tal-kawża liema titolu jagħtihom il-jedd li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

Ikkunsidrat;

Mhux leġittimu kontradittur

L-intimata Buttigieg teċċepixxi fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha illi hija m'hijiex il-leġittmu kontradittur f'din il-kawża għaliex għall-ilmenti ta' indoli kostituzzjonali jirrisponid biss l-Istat.

Il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-

[6] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi taħt il-liġi kif viġenti meta ġiet intavolata l-kawża fit-22 ta' Ottubru 2020 il-kierja favur l-intimata Buttigieg hija mġedda awtomatiament ope legis bis-saħħa tal-Kap. 69 kif ukoll taħt il-Kodiċi Ċivili u li għalhekk qed jinkisrulhom l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju jingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens.

Pero', għalkemm il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Buttigieg, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi bħala parti mir-rimedju l-Qorti għandha tordna li l-intimata Buttigieg tiġi żgumbrata mill-appartament sabiex ma jkollhomx għalfejn jistitwixxu proċeduri ġudizzjarji oħra għal dak il-għan.

Għalhekk tirriżulta il-leġittimita' passiva tal-intimata f'dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilin.

Għal dawn ir-raġunijiet it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Buttigieg qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

L-intimata Buttigieg eċċepiet bħala t-tielet eċċezzjoni tagħha n-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kien disponibbli għar-rikorrenti u għalhekk talbet lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319**. Dan l-artikolu jipprovdi illi:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrenti tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

L-intimata Buttigieg tgħid illi r-rikorrenti kellhom qabel xejn jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk kienx hemm rimedji ordinarji li r-rikorrenti kellhom jeżawrixxu qabel jadixxu l-qorti ta' kompetenza kostituzzjonlali.

Ewlenija fosthom hija s-sentenza **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006.

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa

minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

Sabiex tirnexxi fl-eċċezzjoni tagħha l-intimata Buttigieg riedet turi illi b'rikors preventiv quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ir-rikorrenti kellhom prospett tajjeb illi il-lanjanzi tagħhom jiġu indirizzati b'mod adegwat. Dwar dan l-intimata Buttigieg hija siekta għal kollox u għalhekk il-Qorti tqis illi ma rnexxiliex tissostanzja l-eċċezzjoni tagħha.

Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni valida sabiex tqis li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala infondata, ma tilqax l-istedina tal-intimata Buttigieg sabiex din il-Qorti tiddeklina milli tisma' l-kawża u konsegwentement tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Buttigieg.

Ikkunsidrat;

Rinunzja tal-azzjoni bl-aċċettazzjoni tal-kera

Fit-tmien (8) eċċezzjoni tagħha l-intimata Buttigieg teċċepixxi illi r-rikorrenti u l-awtur tagħhom ilhom jaċċettaw il-kera mingħajr riżervi sa mis-sena 1980 u għalhekk ma jistgħux issa jilmentaw.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) mogħtija fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx

hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv.”[7]

Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom qabilhom rrinunzjaw għall-jeddijiet tagħhom reklamati fil-kawża odjerna.

Kif ser naraw f'aktar dettal 'il quddiem, il-quantum tal-kera pagabbli ma hux ammont pattwit bejn il-partijiet iżda huwa ammont stabbilit bil-liġi hawn attakkata u sfurzat fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom.

Il-jeddijiet fundamentali ma jintilfux billi s-sid jirċevi ammont ta' kera sfurzat fuqu bil-liġi li qed jikkontesta. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera sfurzat fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrenti sabiex jadixxu lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Għalhekk ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jfittxu lill-Istat Malti dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-intimata Buttigieg.

Fl-erbatax-il eċċezzjoni tagħha l-intimata Buttigieg teċċepixxi illi una volta l-kirja tirrisali għal qabel ma Malta ffirmat u rratifikat il-Konvenzjoni u qabel ma aċċettat id-dritt ta' petizzjoni individwali, mhuwiex permissibbli li l-Qorti teżamina l-ilment rationae temporis u rationae materiae.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-intimata Buttigieg ma għamlet l-ebda aċċenn għal din l-eċċezzjoni tagħha.

Il-Qorti tqis li tali eċċezzjoni għandha mill-fieragħ tenut kont li r-rikorrenti qed jilmentaw mhux minn dak li seħħ fis-sena 1980 iżda mill-kondizzjonijiet tal-kirja imposta fuq is-sidien fis-snin wara li Malta irratifikat il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

---

[7] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

Ghalhekk il-Qorti qed tiċħad l-erbatax il-eċċezzjoni tal-intimata Buttigieg.

Mertu

Fl-ewwel parti tal-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu li l-qorti ssib illi minħabba dak minnhom premess seħħet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** li jipprovdi illi:

> ***"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.***
>
> ***Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."***

Ir-rikorrenti isostnu li l-Kapitolu 69 kif ukoll il-Kodiċi Ċivili iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Buttigieg; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sidien milli jitolbu żieda ġusta fil-kera.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (ara **Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[8]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the*

[8] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a*

disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[9]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 ċitat mir-rikorrenti ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata hija kera baxxa ħafna li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-

[9] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[10] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-ammont ta' kera pagabbli fil-perijodu mertu tal-kawża.

Fit-22 ta' Ottubru 2020 meta ġiet intavolata l-kawża odjerna il-kera massimu li setgħu ir-rikorrenti jitolbu mingħand l-inkwilina Buttigieg kien €367.61 fis-sena. Meta s-sidien irrifjutaw il-kera fis-sena 2019 l-inkwilina għaddiet sabiex tiddepożita l-kera taħt l-awtorita' tal-qorti.

Dan l-ammont ta' kera perċepibbli skond il-liġi viġenti fis-sena 2020 kif ser naraw 'il quddiem huwa 'l bogħod ħafna milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija mis-sid ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija sentenza li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni"*. Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[11]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

---

[10] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

[11] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak tal-pubbliku in ġenerali.

B'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, dan huwa minnu. Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-mori tal-kawża odjerna u għalhekk ma jindirizzawx allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement.

Kien jinkombi fuq l-iStat li fiż-żmien rilevanti jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimata Buttigieg tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi riċenti li ġabu titjieb sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi

milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Permezz tat-tieni parti tal-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif anke protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta b'effett tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm il-Qorti ġia sabet leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt il-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti ser tikkonsidra din il-lanjanza xorta waħda.

Tenut kont illi l-mertu tal-kawża jirrigwarda kirja protetta bis-saħħa tal-Kap. 69, liġi li daħlet fis-seħħ fis-sena 1931, Kap 69 huwa salvagwardjat bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi illi:

> 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-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għalkumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà;jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwamsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Inżamm illi għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk kirja protetta bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi rilevanti tal-Kodiċi Ċivili ma tintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (**Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et.** - Qorti Kostituzzjonali - 28 ta' April 2021).

Artikolu 1531C tal-Kap. 16 kien jipprovdi qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 illi fin-nuqqas ta', ".... ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont". Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Maria Concetta Camilleri et. vs Avukat tal-Istat et**. mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022, il-bidla bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 permezz tal-Att X tal-2009 "… kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914. Għalhekk dik id-dispożizzjoni ukoll żgur li ma kellhiex l-effetti li jissemmew f'paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiċħad it-talba tar-rikorrenti inkwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

Stabbilit il-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti imiss issa li nitrattaw it-talbiet tagħhom għal rimedji..

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-

sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB abbraċjati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Ir-rikorrenti jissottomettu fin-nota' ta' osservazzjonijiet tagħhom illi fil-konfront tal-intimata Buttigieg ma ġiex ippruvat li l-intimata kellha bzonn l-intervent tal-Istat sabiex ikollha saqaf fuq rasha. Dan jista' jkun minnu; pero' huwa minnu wkoll illi r-rikorrenti, konxji li l-appartament de quo ma kienx ir-residenza prinċipali tal-intimata Buttigieg ma hadu l-ebda passi sabiex jiżgumbrawha.

Dwar jekk l-intimata għandiex dritt tkompli tokkupa l-fond de quo ma hiex materja li ser tiġi deċiża f'dawn il-proċeduri. Fi kwalunkwe każ ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti ma jneħħux xejn mill-iskop leġittimu tal-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16. Sabiex jiġu protetti l-inkwilini.

Dwar id-danni l-Qorti ma ħatritx perit tekniku għaliex ir-rikorrenti ippreżentaw rapport ta' perit tekniku ex parte u l-intimati iddikjaraw illi in vista ta' dak rapport ma kienx hemm il-ħtieġa li l-Qorti tinnomina espert ġudizzjarju.

Il-Qorti għalhekk ser tistrieħ fuq ir-rapport tekniku tal-Perit ex parte Elena Borg Costanzi sabiex tiddetermina u tillikwida l-

kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati.

Jirriżulta illi għall-finijiet tad-determinazzjoni tal-valur lokatizzju tal-appartament de quo ir-rikorrenti resqu biss provi fir-rigward tal-perijodu bejn is-sena 2001 u s-sena 2020.[12] Miż-żewġ rapport tal-perit tekniku ex parte li ma ġewx kontestati mill-intimati jirriżulta illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo fiż-żmien rilevanti huwa kif ġej:

2001 - 2005	-	1,400 x 5	=	7,000.00
2006 - 2010	-	2,800 x 5	=	14,000.00
2011 - 2015	-	3,800 x 5	=	19,000.00
2016 - 2018	-	5,000 x 3	=	15,000.00
2019	-	6,000 x 1	=	6,000.00
2020 (Jan-Ottubru	-	5,000 x 1	=	5,000.00

Valur Lokatizju 2001 – Ott. 2020 = €66,000.00

Il-Qorti ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku ex parte sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mis-sena 2001 sa Ottubru 2020.

Is-somma ta' €66,000.00 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għal €46,200 għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress illi r-rikorrenti ma taw l-ebda prova li l-fond kien ser jinkera fil-perijodu kollu skond ir-rati stabbiliti mill-perit. Għalhekk is-somma tinzel għal €36,960.00 li minnha jrid jitnaqqas is-somma ta' circa €3,000 kera attwalment imħallas. L-ammont finali għalhekk jinżel għal tlieta u tletin elf, disa' mija u sittin ewro (€33,960.00).

Dwar id-danni non pekunjarji l-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ ikun ġust l-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000.00)

Żgumbrament Mitlub

Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Buttieġieg bħala parti mir-rimedju.

[12] Ara l-ewwel rapport tal-perit tekniku ex parte f'paġna 48 tal-proċess u r-rapport addizzjoni f'paġna 90 tal-proċess

Tali talba ma hiex fondata. Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija reċentement fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs Nicholas Ciantar et**. :

> "……hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti li dan mhuwiex il-forum idoneju sabiex jiġi determinat jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni jew le. Inoltre, il-Qorti tosserva li fil-mori tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti daħlu fis-seħħ emendi fil-liġi li jagħmluha possibbli għall-attur li mhux biss jirċievi awment fil-kera iżda wkoll li jikkonsegwi l-iżgumbrament tal-inkwilin jekk dan ma jissodisfax it-test tal-mezzi u tal-kapital, u dan permezz tal-Att XXIV tal-2021.
>
> […]
>
> Dawn l-emendi ma kinux is-suġġett tal-proċeduri, jew parti minnhom, quddiem l-Ewwel Qorti u għalhekk il-validita` tagħhom ma ġiet bl-ebda mod impunjata. Ordni ta' żgumbrament pero` effettivament iġib fix-xejn l-effett ta' dawn l-emendi.
>
> Għaldaqstant il-Qorti tqis li ma jkunx f'loku li l-konvenut …..jiġi ordnat jiżgombra mill-fond in kwistjoni f'dawn il-proċeduri meta llum-il ġurnata hemm fis-seħħ emendi fil-liġi li jistgħu potenzjalment jindirizzaw l-ilmenti tal-attur u li ma ġewx impunjati f'dawn il-proċeduri dejjem bla preġudizzju jekk l-emendi jikkostitwixxu rimedju effikaċi."

Il-Qorti qed tadotta dan l-insenjament u għalhekk mhiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex tordna l-iżgombru tal-intimata mill-fond de quo.

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Agius għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Buttigieg konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara u tiddeciedi illi matul il-perijodu mis-sena 2001 sa Ottubru 2020 bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili, li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Buttigieg fuq l-appartament numru 1, blokka numru 4, Triq San Gwann, Valletta, u ma nżammx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tar-rikorrenti, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tiċħadha in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.**

2. **Tilqa' in parte t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-**

kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif hawn deċiż , u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €33,960.00 u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' €5,000.00.

3. **Tilqa' t-tielet talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma globali ta' tmienja u tletin elf, disa' mija u sittin ewro (€38,960) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.**

4. **Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrent.**

Spejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
7 ta' Lulju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur