QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 6

Rikors Numru 376/2021 NC

Leonard Cutajar

vs.

George Coleiro; Ryan Coleiro; u L-Avukat tal-Istat

Illum 14 ta' Lulju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrent Leonard Cutajar (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-28 ta' Mejju 2021 li jgħid hekk:

> *"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond mezzanin bin-numru estern 52 bl-isem "Paradise" Triq Franġisku Buhagiar Qrendi;*

2. Illi l-fond oriġinarjament kien proprjeta' ta' missieru Giuseppe sive Joseph Cutajar, liema fond wasal għand ir-rikorrenti wara l-mewt ta' missieru. Illi Joseph Cutajar miet fid-19 ta' Diċembru 2007 kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-mewt markat dok A 1;

3. Illi Giuseppe sive Joseph Cutajar irregola l-wirt tiegħu permezz ta' l-aħħar testament li għamel fis-6 ta' Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja li estratt mit-testment unica carta qiegħed jiġi anness bħala dok A2. Illi għal kull buon fini qegħdin ukoll jiġu esebiti ir-riċerki testamentarji dok A3 u dok A 4 sabiex tingħata stampa intiera u li dan it-testment (dok A2) huwa t-testment li jirregola l-ġid ta' Giuseppe sive Joseph Cutajar wara mewtu;

4. Illi dan il-fond kien ġie akkwistat minn Giuseppe sive Joseph Cutajar wara kuntratt ta' diviżjoni (bejn ħutu u missieru Leonardo Cutajar) tas-26 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar George Cassar li kopja tiegħu qiegħed jiġi anness bħala dok A5, fejn Giuseppe sive Joseph Cutajar akkwista l-porzjoni D tad-diviżjoni;

5. Illi l-intimat George Coleiro huwa l-inkwilin f'dan il-fond taħt titolu ta' kera liema kirja bdiet f'Mejju 1993 mid-dante kawża ta' Leonard Cutajar u ċjoe' minn missier Leonard Cutajar ma' George Coleiro, fejn l-inkwilin George Coleiro jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' Euros 612 fis-sena u/jew somma verjuri bħala kera tal-fond;

6. Illi l-kirja ta' dan il-fond (rental market value) ma jirriflettix l-valur lokatizju reali preżenti, billi mir-rapport tal-Perit Michael Falzon datat is-6 ta' Awwissu 2019 hawnhekk anness u mmarkat bħala dok A6, il-kirja reali u preżenti fuq is-suq tal-lum jammonta għal Euros 6,759.80 u/jew somma verjuri;

7. Illi għalhekk jeżisti baħar jaqsam bejn il-kirja protetta u imposta kif teżiġi inter alia l-liġi kemm taħt l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u kemm taħt l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16;

8. Illi minħabba l-fatt li l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel (u/jew jekk tinbidel, tinbidel marġinalment skond l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib fis-suq ħieles;

9. Għalhekk, għalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-leġislatur ipprova itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji versu s-sidien tal-proprjeta', din l-istess liġi ma għamiltx biżżejjed sabiex tgħin lir-rikorrenti ikollu 'legitimate expectation' sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu entro żmien raġonevoli u f'ħin determinat u/jew almenu sabiex jieħu kera ġusta li tekwivali u/jew toqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tal-lum;

10. Billi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv ta' ħwejġu u/jew jieħu redditu reali u ġust mill-istess fond;

11. Billi dawn il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995, (u li bdew bħala kirjiet u mhux bħala enfitewsi) ġew l-aħħar emendati permezz tal-Att X tas-sena 2009, u minn dak iż-żmien sal-lum (2020) jeżistu l-fuq minn 97,000 post residenzjali battal f'Malta u Għawdex kif jirrizulta mill-indiċi uffiċċjali tal-National Statistics Office bħala dok A7, li huma komposti kemm f'postijiet residenzjali privati u kemm postijiet residenzjali tal-Gvern;

12. Billi l-perijodu tal-kirja oriġinali kien biss għal sena, fejn din il-kirja tiġġedded minn skadenza għal oħra u r-rikorrenti ma għandu ebda dritt li jirrifjuta li jġedded din il-kirja;

13. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawża huwa li qiegħed jiġi mcaħħad mit-tgawdija tal-fond proprjeta' tiegħu, u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skond l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u skond l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma sproporzjonati għall-għanjiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huwa mcaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu għal żmien indefinit u meta tqis li l-kirja li titħallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros612 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma

tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tal-lum sabiex tikri post bħal dan ġewwa l-Qrendi;

14. Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. Illi s-sitwazzjonijiet analogi ġja ġew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-każ ***Amato Gauci vs. Malta*** *(App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja saħqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn ''the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden'';*

16. Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza ***Fleri Soler vs. Malta*** *deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti –*

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Saliba vs. Malta)";

17. Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li ħarġu kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġja stabbilew dan il-punt;

18. Hemm ukoll is-sentenzi ***Joseph Camilleri vs. l-Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta' Ottubru 2019 (rik nru. 77/2015) u*

Anthony Debono et vs. L-Avukat Ġenerali et *deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 (rik nru. 89/2018);*

19. Illi fil-każ ta' ***Portanier vs. Malta*** *(Application Nru. 55747/16) tal-European Court of Human Rights ta' Strasburgu deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019, il-Qorti Ewropeja tenniet li l-Qorti Kostituzzjonali għandha kull dritt sabiex tiddetermina jekk għandux ikun hemm żgumbrament skond iċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw ċari mill-provi u sabiex ma tibqax tiġi perpetwata leżjoni ċara tad-drittijiet tas-sid.*

20. Illi fil-każ in diżamina, m'hu diffiċli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm leżjoni ċara tad-drittijiet tar-rikorrenti fejn ma jirriżultaw ebda garanziji proċedurali u jew proporzjonalita' sabiex ir-rikorrenti jkollu "legitimate expectation" li jieħu lura l-pussess effettiv tal-fond tiegħu (ta' ħwejġu wara kollox!) entro żmien raġonevoli u fi żmien determinat;

21. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża, mir-rikorrenti;

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex –

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u/jew min minnhom, qegħdin in toto u/jew in parte, jivvjolaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja taħt il-Kap. 319, billi r-rikorrenti ma jistax igawdi l-pussess tal-fond tiegħu bin-numru estern 52 bl-isem "Paradise" Triq Franġisku Buhagiar Qrendi;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-artikoli taħt il-Kap. 69 u taħt il-Kap. 16 kif hawn fuq ċitati, billi l-leġislatur ma kkrejax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawn tal-inkwilini u dan kif ser jirriżulta ulterjorment wara it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarju u mhux pekunarju (morali)) kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja;

4. Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, mad-data tas-sentenza definittiva, u fin-nuqqas li ma jitħallasx minnufih jiddekorru l-imgħaxijiet skond il-ligi;

5. Tordna ulterjorment sabiex minħabba l-fatt li l-intimati Coleiro ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikoli tal-liġi kif ċitati fl-Ewwel talba ta' dan ir-rikors, jiżgombra u jivvakaw lill-intimati Coleiro u/jew min minnhom, mill-fond bin-numru estern 52 bl-isem "Paradise" Triq Franġisku Buhagiar Qrendi, entro terminu qasir u perentorju, u/jew tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 34 *et seq.*) ippreżentata fl-10 ta' Ġunju 2021 fejn jingħad hekk:

"1. Illi, preliminarjament, il-leġittimita' ta' l-intimat Ryan Coleiro f'dawn il-proċeduri għandha tiġi mistħarrġa, u dan stante li ma jissemma imkien fil-premessi tal-kawża, u r-rikorrenti jindika bħala l-inkwilin konċernat lill-intimat l-ieħor, George Coleiro, waħdu;

2. Illi, preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha, u dan stante li mill-Att promotur ma jirriżultax illi r-rikorrenti eżawrixxa r-rimedji ordinarji li kellu skond il-Liġi u ma ttenta qatt li jtejjeb is-sitwazzjoni tiegħu;

3. Illi r-rikorrenti jrid iġib prova sodisfaċjenti li l-proprjeta' de quo hija soġġetta għal kirja, soġġetta għal-kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u soġġetta għall-kirja għall-kera indikata;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li m'għandux jirriżulta li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi kif allegat, u dan għar-raġunijiet li jsegwu;

L-Ewwel Talba

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

6. Illi l-iskop tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[1];

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, multo magis, meta l-Ewwel Artikolu tal-

[1] ***Amato Gauci v. Malta*** paragrafu 55.

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

8. Illi in kwantu l-ilment tar-rikorrenti jolqot lill-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa proprju minħabba dan l-għan leġittimu u soċjali li dan l-Artikolu jirrekjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiġġeddidx jew jiġu impost kundizzjonijiet ġodda mat-tiġdid, u b'hekk jintroduċi lill-partijiet għal mekkaniżmu legali li jirregola proprju l-każijiet fejn ir-ripreża ta' fond mikri jew l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda huwa possibbli;

9. Illi huwa bil-wisq superfiċjali li l-iter ta' din il-kawża tittratta l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 waħdu, mingħajr ma wieħed jeżamina l-Kap. 69 kollu kemm hu għall-kuntest u kif l-Artikolu in eżamina jiġi effettwat mill-kumplament ta' l-istess Liġi;

10. Illi in kwantu għall-ilment tar-rikorrenti kif jolqot sia l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, bis-saħħa ta' l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni ta' l-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

11. Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinċiz 4, li meta l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test, jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond u s-sid ikun ħaqqu kumpens għal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;

12. Illi, skond is-subinċiż 6, jekk l-inkwilin jgħaddi mill-means test, Il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jithallas f'kera pendente lite;

13. Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripriża tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diġa' jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap. 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bħal per eżempju

nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skond ir-raġuni miftehma – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni għar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, bħal ma jsir f'kirjiet oħra;

14. Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għal bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

15. Illi bis-saħħa ta' l-emendi l-ġodda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jieħux azzjoni legali, ġie mħassar;

16. Illi b'emenda ta' l-Artikolu 15, kwalunkwe klawżola kuntrattwali li ma hiex iżjed vantaġġuża minn dak li tipprovdi l-Liġi hija nulla u bla effett;

17. Illi altru għalhekk, illi r-rikorrenti ma jistax igawdi l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreża tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet oħra ma jistgħux jitjiebu;

18. Illi għall-istess raġunijiet, ma jistax jingħad illi l-Kap. 69 [?!]

19. Illi għalhekk, u għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-ewwel talba;

It-Tieni, It-Tielet, Ir-Raba' u l-Ħames Talba

20. Illi stante li t-tieni talba hija konsegwenzjali għall-ewwel talba, it-tieni talba għandha tiġi miċħuda jekk dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad l-ewwel talba;

21. Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tal-

ħames talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction';

22. Illi għall-iskop tal-ħames talba, irid jiġi preċiżat illi l-ġurisprudenza nostrali hija kostanti in kwantu li dina l-Onorabbli Qorti ma tilqax talbiet għall-iżgumbrament ta' l-inkwilin stante li ma hiex kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament effettiv ta' l-inkwilin;

23. Illi ġaladarba r-rikorrenti għoġbu jitolbu l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tielet talba, bħala l-bażi legali tat-talba għad-danni, jiġi eċċepit li dan l-Artikolu jista' jiġi applikat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea biss. Madanakollu, tajjeb li jiġi rilevat illi dan l-Artikolu ma ġiex traspost fil-liġijiet tagħna, senjatament il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant ma jistax jiġi applikat f'dawn il-proċeduri [vide inter alia ***Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et***[2]*];*

24. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-permess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skond il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;

25. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-permess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

26. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, kif diġa' ġie eċċepit, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni – f'dan il-każ id-19 ta' Diċembru 2007 – din l-eċċezzjoni tinċidi wkoll għal-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti;

[2] Deċiża mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021 [Rik. Nru. 119/18].

27. Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

28. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-Risposta tal-intimati George Coleiro u Ryan Coleiro (*a fol.* 38 *et seq.*) ippreżentata fis-17 ta' Ġunju 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok l-intimat Ryan Coleiro mhuwiex il-leġittimu kontradittur għaliex sa issa mhuwiex il-kerrej tal-fond in kwestjoni, tant li l-kirja kienet saret favur l-intimat l-ieħor missieru George Coleiro, il-kera dejjem tħallset mill-istess George Coleiro, u r-riċevuti għall-kera mħallsa ħarġu dejjem favur l-istess;

2. Illi b'referenza għall-ħames (5) paragrafu tar-rikors promotur, għandu jingħad illi l-intimat George Coleiro beda l-imsemmija kirja qabel Mejju 1993, li ġiet indikata bħala d-data tal-bidu tal-kirja, u dan kif se jirriżulta waqt il-kawża;

3. Illi b'referenza għall-istess ħames (5) paragrafu għandu jingħad li preżentement il-kirja hija ta' sitt mija u tmienja u ħamsin euro (€658) fis-sena, mhux sitt mija u tnax-il Euro (€612) kif hemm indikat;

4. Illi minn mindu ġiet preżentata l-kawża sal-lum, il-liġi ġiet għal darb'oħra emendata permezz tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk id-dikjarazzjoni fil-premessi tar-rikors promotur fis-sens illi l-aħħar darba li ġiet emendata l-liġi kien bl-Att X tal-2009, trid tittieħed issa f'dan il-kuntest. Illi permezz tal-emendi mdaħħla, is-sid ma jistax jgħid li m'għandux legitimate expectation li jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu, anzi dawk l-emendi propju qed iqarrbu lis-sid lejn dan;

5. Illi l-kwistjoni de quo mhijiex dwar kemm-il fond battal hawn f'Malta, iżda purament jekk is-sitwazzjoni viġenti twassalx għal

ksur tal-jeddijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent; għandu jingħad f'dan il-punt illi in omaġġ għall-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn il-jedd tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u s-setgħa tal-Istat li jilleġisla sabiex jirregola dik it-tgawdija, ir-rikorrent ma jistax jingħad illi qed isofri minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Ċertament pero', u dan mingħajr preġudizzju, ma jistax jingħad li huma l-esponenti li qegħdin b'xi mod iwasslu għal xi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u għaldaqstant, in kwantu jirrigwarda l-ewwel talba, din għandha tiġi miċħuda in kwantu jikkonċerna lill-esponenti;

6. Illi l-esponenti jopponu wkoll għat-tieni, t-tielet, u r-raba' talba għal likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens, u jsostnu illi huma m'għamlu l-ebda att li bih setgħu wasslu għal xi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, anke jekk fil-verita' vjolazzjoni ma kienx hemm;

7. Illi kwantu għall-ħames talba, li tikkonċerna t-talba għal żgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwestjoni, l-esponenti jirrilevaw li fil-każ odjern m'hemmx lok għall-iżgumbrament tagħhom, u r-rimedju mogħti, anke jekk, u mingħajr preġudizzju, jinstab li kien hemm xi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, ma jistax ikun wieħed li bih l-esponenti jiġu kastigati sempliċiment talli skrupolożament osservaw il-liġi li tikkonċerna l-kirja tal-esponent George Coleiro.

B'riserva għal risposti oħra jekk ikun il-każ, u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 48 *et seq.*), ġiet ppreżentata u moqrija Nota tar-rikorrent Leonard Cutajar (*a fol.* 50) f'liema Nota r-rikorrent irtira l-kawża limitatament fil-konfront tal-intimat Ryan Coleiro.

Rat illi, fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 48 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex

tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi tindika iż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 60 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fl-4 ta' Ottubru 2021 u li ġie maħluf fis-16 ta' Novembru 2021.

Rat ir-Risposti (*a fol.* 90 u *a fol.* 103) tal-Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi għad-domandi magħmula lilha in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 82) u mill-intimat George Coleiro (*a fol.* 85).

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 113 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrent Leonard Cutajr fl-4 ta' April 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 135 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-11 ta' Mejju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 154 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat George Coleiro fis-16 ta' Mejju 2022.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021, ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Leonard Cutajar** (*a fol.* 53 *et seq.*) fejn qal li huwa iben il-mejjet Giuseppi sive Joseph Cutajar u Marianna Cutajar. Jgħid li kiseb il-fond bin-numru 52, "Paradise" Triq Franġisku Buhagiar, Qrendi b'wirt minn għand missieru li miet fid-19 ta' Diċembru 2007. Jispjega li l-fond huwa mezzanin li jissemma fit-testment tas-6 ta' Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (Dok. "A 2" – *a fol.* 9 *et seq.*). Jixhed li l-fond in kwistjoni u t-terran ta' taħtu nbena minn missieru. Jgħid li għandu notamenti tal-kera li jirċievi minn għand George Coleiro u li ma' George Coleiro hemm jgħix ibnu Ryan

Coleiro. Jispjega li fetaħ din il-kawża peress li l-kera li qed jirċievi hija miżera u minħabba li Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu billi ma jistax igawdi ħwejġu kif irid hu. Ikompli billi jgħid li huwa jixtieq juża l-fond in kwistjoni għal uliedu u jallega li l-Gvern ħoloq diskriminazzjoni meta fl-1 ta' Ġunju 1995 fetaħ is-suq tal-kera għal dawk li għamlu kuntratt wara din id-data u dana meta mqabbel ma' dawk il-kirjiet ta' qabel id-data msemmija. Jilmenta wkoll dwar Att XXIX tas-sena 2021 li skont huwa jkompli jikser id-drittijiet tiegħu. Jixhed li r-responsabilita' għall-akkomodazzjoni soċjali taqa' strettament taħt il-Gvern u mhux maċ-ċittadin privat speċjalment meta s-sitwazzjoni ilha sejra għexieren ta' snin. Jgħid li l-intimat George Coleiro u ibnu Ryan Coleiro ma għandhomx ikomplux jistrieħu fuq il-liġijiet li jipproteġu lill-inkwilin li kienu daħlu f'kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u ma għandux ikun huwa li jkompli jissussidja lill-Istat Malti u l-intimat George Coleiro għal somma ridikola ta' sitt mija u għoxrin Euro (€620) fis-sena bħala kera.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 (*a fol.* 105 *et seq.*), ir-rikorrent Leonard Cutajar jikkonferma li huwa wiret il-fond fis-sena 2007 u li meta wirtu kien mar iħabbat fil-fond fejn fetaħlu l-intimat George Coleiro u li bħala ħsara kien ra ż-żebgħa. Jgħid li fil-post l-intimat Coleiro kien irabbi tiġieġ, papri u fniek u li Coleiro kellu jneħħi dawn l-annimali wara rapport li sar lill-Pulizija peress li l-annimali kienu jħaffru. Jgħid li kien innota xi xquq fis-saqaf iżda dawn tħallew u ggravaw u li kien biss meta l-intimat Coleiro sar jaf li kienet sejra l-Perit li għamel xi xogħlijiet. Mistoqsi jgħid jekk mis-sena 2007 'l hawn qattx mar fil-fond jgħid li ma għandux aċċess għaċ-ċavetta. Jikkonferma li minbarra din il-kawża huwa ma fetaħ l-ebda kawżi oħra l-Qorti biex togħla l-kera u jispjega li l-liġi kienet favur l-inkwilin u għalhekk qatt ma fetaħ kawża oħra. Jgħid li kien tkellem ma' l-inkwilin u talbu sabiex jgħolli l-kera iżda dan ma kienx aċċetta. Jgħid li huwa kien offra li jagħmel ix-xogħlijiet strutturali huwa minħabba li huwa bennej iżda l-inkwilin kien irrifjuta u qallu li kien ser jirranġa huwa. Rigward il-ħlas tal-kera jikkonferma li din tħallset b'mod puntwali. Jgħid li huwa ma għamilx spejjeż sabiex jirranġa l-post. Jixhed li qabel ma daħal fil-

fond l-intimat George Coleiro, huwa kien mar meta kien għadu żgħir ma' missieru u li dik id-darba ħsarat ma kienx hemm.

Illi, fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021, xehed l-intimat **George Coleiro** (*a fol.* 56) fejn għad-domanda kemm ilu jgħix fil-fond in kwistjoni, wieġeb li, bejn wieħed u ieħor, ilu jgħix hemm mis-snin 1985/1986.

Illi, fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2022, ġie pprezentat affidavit tal-intimat **George Coleiro** (*a fol.* 94 *et seq.*) fejn beda billi qal li meta kien għadu ġuvni fis-sena 1987 huwa kien beda jikri l-fond 52, "Paradise", Triq Franġisku Buhagiar, il-Qrendi minn għand Joseph Cutajar. Ikompli jgħid li huwa baqa' jgħix fil-post meta żżewweġ fis-sena 1992 u li wara li ssepara huwa baqa' jgħix fil-post ma' ibnu. Jgħid li sas-sena 2019 kien iħallas kera ta' tliet mija u disgħa u għoxrin Euro (€329) kull sitt xhur u dana hekk kif jirriżulta mill-rċevuti li ġew eżebiti u mmarkati bħala Dok. "GC 1" (*a fol.* 96). Jgħid li huwa beda jiddepożita l-kera l-Qorti wara li s-sid ma baqax jaċċetta l-ħlas tagħha u jispjega li kien jieħu ħsieb il-post kif imiss u li kien jagħmel il-manutenzjoni neċessarja. Eżebixxa numru ta' rċevuti u ritratti (Dok. "GC 2" sa Dok. "GC 6" – *a fol.* 97 *et seq.*) u dana sabiex juri li kien jieħu ħsieb il-post in kwistjoni, kemm minn ġewwa u kif ukoll minn barra. Jixhed li meta marret fuq il-post il-Perit Tekniku, huwa kien diġa' beda jdur is-saqaf u minħabba li x-xogħol kien qed isir minn isfel, dan kien qed isir b'ċertu diffikulta'. Rigward il-ħsara strutturali li kien hemm fis-salott jgħid li din kienet roqgħa daqs ta' pala ta' id ta' bniedem. Jgħid ukoll li l-post huwa qadim u li f'postijiet hekk ikun hemm bżonn li ssir manutenzjoni f'roqgħat żgħar.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- il-fond bin-numru 52, bl-isem "Paradise" u li jinsab fi Triq Franġisku Buhagiar, Qrendi ġie għand ir-rikorrent Leonard Cutajar bħala legat minn missieru Giuseppe sive Joseph Cutajar u dan permezz ta' testment (Dok. "A 2" – *a fol.* 9 *et seq.*) li sar fis-6 ta' Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja;

- missier ir-rikorrent kiseb il-parti fejn issa hemm il-fond hawn fuq imsemmi wara kuntratt ta' diviżjoni (Dok. "A 5" – *a fol.* 19 *et seq.*) bejn ħutu u missieru Leonardo Cutajar liema kuntratt sar fis-26 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar George Cassar;

- fir-Rikors Kostituzzjonali tiegħu (*a fol.* 1 *et seq.*), ir-rikorrent jgħid li l-inkwilin George Coleiro ilu jikri l-post minn Mejju 1993 u skont hu l-kera li titħallas hija dik ta' sitt mija u tnax il-Euro (€612) fis-sena *"u/jew somma verjuri"* (*a fol.* 2);

- fir-Risposta tiegħu (*a fol.* 38 *et seq.*), l-intimat Coleiro jisħaq li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel Mejju 1993 u li l-kera li qed iħallas ma hijiex ta' dik ta' sitt mija u tnax il-Euro (€612) fis-sena iżda hija dik ta' sitt mija u tmienja u ħamsin Euro (€658).

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrent Leonard Cutajar jilmenta mill-fatt li l-kirja tal-fond li jġib l-isem "Paradise" u li jinsab fi Triq Franġisku Buhagiar, Qrendi lill-inkwilin George Coleiro tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu. Huwa jitlob, fost l-oħrajn, li l-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni ta' Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u jitlob mill-intimati jew min minnhom kumpens għal tali ksur. Jitlob ukoll li l-fond in kwistjoni jiġi żgumbrat. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet mressqa mir-rikorrent.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrent u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

L-Ewwel (1) Eċċezzjoni:
Illi kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati George Coleiro u Ryan Coleiro jressqu l-eċċezzjoni marbuta mal-leġittimita' passiva tal-intimat Ryan Coleiro. L-intimati jisħqu li l-post huwa

mikri lill-intimat George Coleiro u mhux lill-intimat l-ieħor Ryan Coleiro.

Illi fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 il-konsulent legali tar-rikorrent ippreżentat Nota (*a fol.* 50) fejn fiha rtira l-kawża fil-konfront tal-intimat Ryan Coleiro u konsegwentement il-Qorti ma għandhiex għalfejn tistħarreġ aktar l-eċċezzjoni msemmija u b'hekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

<u>It-Tieni (2) Eċċezzjoni:</u>
<u>Illi l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha minħabba li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji tiegħu.</u>

Illi meta titqajjem eċċezzjoni bħal din ifisser li dak li jkun jisħaq li proċess kostituzzjonali huwa minn natura tiegħu proċess straordinarju u jekk ikun hemm rimedju ordinarju allura l-persuna li tkun qiegħda tressaq l-azzjoni tkun trid tuża r-rimedju ordinarju qabel ma tibda proċeduri kostituzzjonali. Il-Qorti tgħid dan minħabba li jekk ir-rimedju ordinarju jkun jista' jindirizza l-ilment ta' min ikun qed iressaq l-azzjoni allura ma jkunx hemm lok għal Qorti li tuża l-poteri kostituzzjonali tagħha.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Novembru 2006 fl-ismijiet **Nardu Balzan Imqareb vs. Direttur tas-Sigurta' Soċjali** (Numru 48/2005) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Illi dwar l-aspett ta' jekk ir-rikorrent għandux meżżi oħra ta' rimedju li jista' jinqeda bihom, jibda biex jingħad li jinsab stabbilit sewwa mill-Qrati tagħna li r-rimedju li wieħed ifittex f'sedi kostituzzjonali jew konvenzjonali huwa wieħed straordinarju. Dan il-meżż jingħata biss jekk kemm-il darba l-liġi ordinarja ma tkunx biżżejjed biex id-drittijiet tal-individwu u fejn l-Istat ikun għalhekk naqas mid-dmirijiet tiegħu lejn iċ-ċittadini tiegħu. Ir-rimedji taħt il-liġijiet għall-ħarsien tal-jeddijiet fondamentali jingħataw biss f'dawk iċ-ċirkostanzi straordinarji, u jkun qiegħed jitwaqqa' s-siwi ta' dawk id-dispożizzjonijiet jekk jiġu

wżati fejn rimedju taħt il-liġi ordinarja jkun tajjeb u biżżejjed.[3]"

Illi fis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Mejju 2001 fil-kawża fl-ismijiet **Tat-Taljan Co. Ltd. Vs. Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Numru 758/2000), liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Novembru 2001, din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

"Illi fil-fatt, anke riċentement, konformament ma' rassenja ta' sentenzi kemm ta' din il-Qorti kif ukoll tal-Qorti Kostituzzjonali, dan l-istess punt reġa' ġie ritenut u deċiż bl-istess mod f'diversi proċeduri oħra, fejn dawn il-Qrati għamlu riferenza għad-deċiżjoni ta' Lawrence Cuschieri w rrepetew dak li kien ingħad f'dik id-deċiżjoni, fejn ingħad ukoll li sakemm tibqa' il-possibilita' li l-leżjoni ta' xi dritt fondamentali setgħa kien, jew għad jista' jiġi, retifikat bil-proċeduri w mezzi ordinarji provduti mil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha. Fejn għad hemm disponibbli mezzi ordinarji, dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li r-rimedji ordinarji jiġu eżawriti definittivament jew meta ma jkunux disponibbli."

Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem li hemm rimedu ordinarju li seta' jintuża dan ir-rimedju jrid ikun wieħed aċċessibbli u effettiv. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Jannar 2006 fil-kawża fl-ismijiet **Melita Cable plc vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 27/2003/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

"Il-ġurisprudenza f'dan ir-rigward ġiet riassunta b'mod konċiż u korrett mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Olena Tretyak v. Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs*** – kawża li qed tiġi kkonfermata minn din il-Qorti

---

[3] Kost. 2.11.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Ciantar vs. Kummissarju tal-Pulizija**.

b'sentenza mogħtija llum stess. F'dik is-sentenza l-Prim Awla qalet hekk:

"Illi meta jingħad li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, dejjem ikun qiegħed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat[4]. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li se jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed il jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.[5]""

Illi l-Avukat tal-Istat iressaq din l-eċċezzjoni minħabba li skont huwa r-rikorrent naqas milli jagħmel użu mir-rimedji mogħtija lilu mil-liġijiet ta' Malta. Jgħid dan minħabba li, minkejja li l-liġijiet ta' Malta kienu jippermettu lir-rikorrent li jżid il-kera kif ukoll biex jieħu lura l-fond in kwistjoni, l-istess rikorrent ma ressaq l-ebda kawża oħra.

Illi, kif indikat fil-ġurisprudenza hawn fuq kwotata, sabiex eċċezzjoni bħal dik in eżami tirnexxi r-rimedju li jkun a dispożizzjoni jrid ikun rimedju effettiv. Dwar ir-rimedji li ġew indikati mill-intimat Avukat tal-Istat il-Qorti hija tal-fehma li dawn ir-rimedji ma kienux effettivi. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 15/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

"17. Kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, tas-27 ta' Marzu 2015). Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-

[4] Ara Kost. 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol.: LXXV.i.106).

[5] P.A. Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata).

rimedju invokat mill-imsemmija intimati ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv għal-lanjanzi tas-soċjeta' rikorrenti."

Illi din il-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u b'hekk l-eċċezzjoni in eżami ser tiġi miċħuda.

L-Ewwel (1) Talba:
Illi permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrent jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea taħt il-Kapitolu 319 tal-Liġjiet ta' Malta. Ir-rikorrent jagħmel din it-talba minħabba li jgħid li ma jistax igawdi l-pussess tal-fond bin-numru 52, "Paradise", Triq Franġisku Buhagiar, Qrendi.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi, fost l-oħrajn, is-segwenti:

- li trid tinġieb prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
- l-Istat għandu d-dritt jilleġisla kif jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u li, skont hu, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jissodisfa dan il-għan;
- l-emendi li saru f'Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta tejbu l-pożizzjoni tar-rikorrent u għalhekk ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;
- bl-emendi introdotti permezz ta' Att XXIV tal-2021 is-sid jista' jitlob żieda fil-kera sa tnejn fil-mija (2%) mill-valur tal-fond u li magħdud ma' dan ġew introdotti mekkaniżmi għar-ripreża tal-fond.

Illi, minn naħa tiegħu, fir-rigward tal-ewwel (1) talba l-intimat George Coleiro jgħid li in vista tal-bilanċ bejn il-jedd tas-sid u l-jedd ta' l-Istat li jirregola t-tgawdija tal-proprjeta', id-drittijiet

kostituzzjonali tas-sid ma ġewx miksura u li ma jistax jingħad li kien hu (l-intimat George Coleiro) li wassal għal xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent.

Trid tinġieb prova li l-kirja hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jgħid li sabiex jiġi kkunsidrat jekk hemmx ksur tad-dritt tal-proprjeta' permezz tal-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jrid jiġi ppruvat li l-kirja in kwistjoni kienet fil-fatt regolata minn din l-istess liġi.

Illi sabiex jiġi determinat jekk hemmx prova li l-kirja in kwistjoni taqax taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta wieħed jrid jibda billi jiddetermina meta nbdiet il-kirja in kwistjoni. Minkejja li fir-Rikors Kostituzzjonali tiegħu (*a fol.* 1 *et seq.*) ir-rikorrent jispjega li l-kirja bdiet f'Mejju 1993 u fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 95) l-inkwilin George Coleiro jgħid li l-kirja bdiet fis-sena 1987, il-Qorti tinnota li s-snin imsemmija minnhom iwasslu lill-Qorti tiddetermina li l-kirja in kwistjoni kienet taqa' taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li s-snin imsemmija minnhom huma qabel seħħet ir-riforma tas-sena 1995.

Illi b'hekk il-Qorti hija sodisfatta li ġie ppruvat li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ser tiċħad din l-eċċezzjoni.

Diskrezzjoni tal-Istat li jilleġisla

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li l-liġijiet li qed jiġu kkontestati għandhom l-għan li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u li jipproteġu l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-Avukat tal-Istat li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesa' biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha il-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi l-Qorti sejra tistħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali</u>:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989,

Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.

109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.

110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' u tista' ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioé li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- <u>L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu</u>:

Illi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li r-regolamenti in kwistjoni jservu l-ġid komuni billi dawn il-liġijiet huma ntiżi sabiex jikkombattu dak li l-Avukat tal-Istat jirreferi għalih bħala "l-*homelessness*" (*a fol.* 140) u li f'dan ir-rigward jinkwadra bħala miżura leġittima.

Illi l-Qorti tikkunsidra li l-iskop oriġinali ta' dawn il-liġijiet (u meħud in konsiderazzjoni ż-żmien li fihom ġew promulgati) kien il-ħtieġa li tiġi pprovduta akkomodazzjoni li għandha natura soċjali. Minkejja dan, mal-mogħdija taż-żminijiet u mal-progress soċjali li sar tul dawn l-istess żminijiet ġara li dawn il-liġijiet kisbu natura li ma baqgħetx proporzjonata ma' l-għanijiet oriġinali li ried jikseb il-leġislatur.

Illi fil-verżjoni tal-31 ta' Awwissu 2021 tal-**Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights** ġie imfisser is-segwenti:

> "289. The Court found it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, and that it would respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (James and Others v. the United Kingdom, § 46). It held that the alleviation of social injustice in housing was a legitimate aim as pursued by the Leasehold Reform Act, which fell within the legislature's margin of appreciation."

Illi f'kuntest simili, għalkemm f'rigward ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Numru 50570/13) mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fissret is-segwenti:

> "51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).
>
> 52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.
>
> 53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see *Amato Gauci*, cited above, § 55, and *Anthony Aquilina*, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see *Anthony Aquilina*, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure".

Illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad jirrizulta li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jippromulga liġijiet intiżi sabiex jipproteġu dak li huwa l-qafas soċjali u, fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-liġi li qiegħda tiġi kkontestata kien proprju dak li jipproteġi saff partikolari tas-soċjeta'. B'hekk isegwi li anke l-prinċipju in eżami ġie wkoll sodisfatt.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'</u>:

Illi fuq dan il-punt l-Avukat tal-Istat jisħaq is-segwenti:

- għaż-żmien kollu li kienet għaddejja l-kera r-rikorrent qatt ma talab għal żieda fil-kera quddiem il-Bord;

- bl-emendi taħt il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Artiklu 1531Ċ il-kera tiżdied ab bażi tal-indiċi tal-għoli tal-ħajja;

- permezz ta' Att XXIV tal-2021 ir-rikorrent għandu dritt jitlob li l-kera togħla bi tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq ħieles;

- il-protezzjoni mhux ser testendi għal ġenerazzjoni oħra;

- il-manutenzjoni ordinarja ma tolqotx is-sid.

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jirfes id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien u jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned

bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences

> for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223).
>
> [...]
>
> 63. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property".

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kwotat u tagħmlu tagħha u għalhekk hija tal-fehma li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta naqas milli jilħaq il-bilanċ li kellu l-obbligu jilħaq. Il-Qorti hija tal-fehma li l-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat rigward il-bilanċ neċessarju fil-kuntest tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex ta' fejda bħala ma anqas huwa ta' fejda l-argument li bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 issa s-sidien għandhom iktar ċertezza għar-ripreża tal-fond minħabba li dan ma jikkumpensax lis-sidien għal dak iż-żmien qabel ma daħal fis-seħħ l-att in-kwistjoni.

Illi l-Qorti sejra issa tikkunsidra l-parti l-oħra tal-ewwel (1) talba tar-rikorrent li hija msejsa fuq l-applikazzjoni ta' Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif indikat aktar 'il fuq, l-intimat Avukat tal-Istat jibbaża proprju fuq dan l-artikolu sabiex isostni li l-liġijiet attakkati huma proporzjonati minħabba li jisħaq li permezz ta' dan l-artikolu l-kera ma baqgħetx staġnata.

Illi proprju fuq dan il-punt fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' April 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 223/2019), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tosserva illi diġa' jinsab ritenut fil-ġurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-pożizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera togħla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kodiċi ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li teżisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita' li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

[6] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs. Avukat Ġenerali** (Kost. 28/04/2017); **Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et** (PA, 28/05/2019).

> Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tal-atturi in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti."

Illi fuq nota simili dwar Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta hawn fuq imsemmi, f'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet J**osephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 5/2020) ingħad hekk:

> "Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex ukoll b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.
>
> Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjeta'. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha.
>
> Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Aquilina v. Malta**, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi *'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position'*."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kwotat u ma għandha xejn aktar x'iżżid miegħu. B'hekk il-Qorti hija tal-fehma li minkejja dak li jiddisponi Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Istat xorta baqa' ma ndirizzax l-iżbilanċ u n-nuqqas ta' proporzjonalita' f'dan il-qasam.

L-Emendi għall-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta
Illi dwar din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li peress li kien hemm titjib fil-pożizzjoni tas-sidien permezz ta' emendi sussegwenti matul iż-żmien ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. F'dan ir-rigward il-Qorti tikkunsidra li din l-eċċezzjoni torbot sfiq mat-talba tar-rikorrent rigward Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement il-Qorti, a skans ta' ripetizzjonijiet, tirreferi għal dak li ngħad aktar 'il fuq dwar l-artikolu in kwistjoni. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

L-Emendi li saru permezz ta' Att XXIV tal-2021
Illi jirriżulta li l-Istat ipprova jindirizza l-iżbilanċ li kien hemm f'dan is-settur permezz tal-promulgazzjoni ta' Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti tirrikonoxxi li dan l-Att jilħaq dan l-għan f'numru ta' punti hekk kif indikat ukoll mill-Avukat tal-Istat fir-Risposta tiegħu (*a fol* 34 *et seq.*) iżda dak li għamel dan l-Att huwa li poġġa terminu lis-sitwazzjoni leżiva li kienu qed jiffaċċjaw is-sidien.

Illi, in segwitu ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' l-ewwel (1) talba tar-rikorrent u konsegwentement tiddikjara li l-applikazzjoni ta' Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel ma' daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021) u Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kuntest tal-kirja fil-kawża odjerna rriżulta fi ksur tal-jedd fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrent.

It-Tieni (2) Talba:
Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrent qed jitlob li l-intimati jew min minnhom jiġu dikjarati li huma responsabbli għad-danni sofferti minnu.

Illi dwar din it-talba l-intimat George Coleiro jgħid li huwa ma għamel xejn li seta' jwassal għal ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent. Il-Qorti taqbel ma' l-argument tal-intimat George Coleiro minħabba li f'dan ir-rigward ir-responsabilita' hija ta' l-Istat u b'hekk l-Istat għandu jwieġeb għad-danni. Konsegwentement il-Qorti ser tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrent fis-sens illi ser jiġi dikjarat li huwa l-Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għall-

kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tiegħu tal-jedd fundamentali tal-proprjeta'.

It-Tielet (3) u r-Raba' (4) Talba:

Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet r-rikorrent jitlob likwidazzjoni u kundanna ta' kumpens u danni (pekunjarju u mhux pekunarju) sofferti mir-rikorrent.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva li r-rikorrent qed jagħmel t-talba tiegħu għal likwidazzjoni tad-danni ab bażi ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li dan l-artikolu ma japplikax għal każ in kwistjoni u jilmenta li r-rikorrent irid jipprova d-danni li sofra u li kull dannu pretiż għandu jiġi kkalkulat mid-19 ta' Diċembru 2007. L-Avukat tal-Istat joġġezzjona għad-danni mhux pekunjarji b'mod ġenerali.

Illi f'dan ir-rigward jgħid tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat li l-Artikolu msemmi mhux applikabbli għal każ in diżamina. Minkejja dan, hija l-fehma tal-Qorti li ġialadarba ġie deċiż li kien hemm ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent tkun inġustizzja li kieku din il-Qorti kellha twarrab it-talba għal kumpens fuq dan il-punt. Dwar argument simili l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Oliver Ellul noe vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 74/2019) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "F'din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll kumpens *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li:
>
> > "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-sodisfazzjon xierqa lill-parti leża jekk ikun neċessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun jgħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma' għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq." [emfażi miżjuda]

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser twarrab l-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat u tgħaddi sabiex tiddetermina x'danni huma dovuti lir-rikorrent.

Illi l-Qorti trid tibda billi tiddetermina minn meta jibda d-dritt għall-kumpens tar-rikorrent. Jirriżulta li r-rikorrent kiseb il-fond *de quo* fis-sena 2007 u kemm miċ-ċertifikat tal-mewt (*a fol.* 12) u kif ukoll mir-riċerki li saru fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) (Dok. "A 3" – *a fol.* 11) eżebiti mar-Rikors Kostituzzjonali jirriżulta li missier ir-rikorrent miet fid-19 ta' Diċembru 2007. Mit-testment (Dok. "A 2" – *a fol.* 9 *et seq.*) jirriżulta li r-rikorrent ottjena l-fond in kwistjoni permezz ta' legat.

Illi l-pożizzjoni ta' legatarju mhix l-istess bħal pożizzjoni ta' eredi universali. F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et** (Numru 33/19/1), fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri."

Illi b'konsegwenza tal-fatt li r-rikorrent kiseb il-fond *de quo* permezz ta' legat huwa ma jidħolx fiż-żarbun ta' missieru. Għalhekk il-kumpens li jispetta lir-rikorrent għandu jiġi kkalkulat mid-19 ta' Diċembru 2007.

Illi l-punt l-ieħor li jrid jiġi determinat huwa l-kera li kienet titħallas mis-sena 2007 il-quddiem. Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 55 *et seq.*), ir-rikorrent isemmi ċ-ċifra ta' €620 fis-sena waqt li mill-irċevuti (Dok. "GC 1" – *a fol.* 96) ippreżentati mill-intimat George Coleiro jirriżulta li għas-sena 2018 il-kera pagabbli kull sitt xhur kienet dik ta' €318.71 waqt li dik pagabbli għas-sena 2019 kienet ta' €329.00 kull sitt xhur. Din l-aħħar somma taqbel ma' dak li hemm imsemmi fir-Risposta tal-istess intimat. B'hekk il-Qorti ser tikkunsidra l-ammonti fl-irċevuti bħala l-ammonti li kien qed jirċievi r-rikorrent stante li ma seħħlux li jippreżenta xi forma ta' rċevuta huwa.

Illi stante li l-Qorti hija tal-fehma li l-possibbilita' lis-sidien jiksbu lura l-fond tagħhom ġiet imtejba permezz ta' Att XXIV tal-2021, b'hekk il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fid-data meta daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi kemm għar-rapport (*a fol.* 60 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u kif ukoll għar-risposti (*a fol.* 82 u *a fol.* 85) tagħha għad-domandi magħmula lilha in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat George Coleiro. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 10 (*a fol.* 70) tar-rapport (*a fol.* 60 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mid-19 ta' Diċembru 2007	€65.75
2008	€2,000
2009	€2,000
2010	€2,000
2011	€3,000
2012	€3,000
2013	€3,000
2014	€3,000

2015	€3,000
2016	€3,000
2017	€4,000
2018	€4,000
2019	€4,000
2020	€4,000
sat-28 ta' Mejju 2021	€1,621.92
Total	**€41,687.67**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €41,687.67 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €23,345.10 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mid-19 ta' Diċembru 2007	€20.96
2008	€637.42
2009	€637.42
2010	€637.42
2011	€637.42
2012	€637.42
2013	€637.42
2014	€637.42
2015	€637.42
2016	€637.42
2017	€637.42
2018	€637.42
2019	€658
2020	€658
sat-28 ta' Mejju 2021	€266.81
Total	**€8,615.39**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €23,345.10 irid jitnaqqas l-ammont ta' €8,615.39 li jħalli bilanċ ta' **€14,729.71**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrent jitlob ukoll danni non-pekunjarji. Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent ħaqqu jirċievi wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €2,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni, l-ammont ta' danni pekunarji sofferti mir-rikorrent u l-passivita' tiegħu għal numru ta' snin. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrent kien sprovvist minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizza l-lanjanzi tiegħu u kien kostrett jirrikorri għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrent għal danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **<u>€16,729.71</u>** (€14,729.71 + €2,000).

<u>Il-Ħames (5) Talba</u>:

<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrent jitlob l-iżgumbrament tal-intimat George Coleiro mill-fond *de quo*</u>.

Illi r-rikorrent jagħmel din it-talba minħabba li ma jistax iserraħ fuq Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fuq Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti taqbel mal-intimat Avukat tal-Istat fejn jgħid li talba ta' din in-natura ma taqax taħt il-kompetenza ta' din il-Qorti *stante* li, bl-emendi li saru, illum hemm rimedju ordinarju li jista' jwassal għal dan. Fuq dan il-punt, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 13/20) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "[...] din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeċiedi dwar żgumbrament ta' fond li l-inkwilini tiegħu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-iżgumbrament".

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tiċħad il-ħames (5) talba tar-rikorrent.

Decide

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimati stante illi permezz ta' Nota (*a fol.* 50) ippreżentata fit-13 ta' Lulju 2021 ir-rikorrent irtira l-kawża kontra Ryan Coleiro;

2. Tiċħad it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu u tal-intimat George Coleiro sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

3. Tilqa' l-ewwel (1) talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-applikazzjoni ta' Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kuntest tal-kirja hawn fuq imsemmija rriżultaw fi ksur ta' l-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea taħt il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrent u tiddikjara li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa unikament responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent;

5. Tilqa' t-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrent b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €14,729.71 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent s-somma komplessiva ta' sittax il-elf, seba' mija u disgħa u għoxrin Euro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€16,729.71) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;

6. Tiċħad il-ħames (5) talba tar-rikorrent.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur