QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju, 2022

Numru

Rikors Numru: 469/2021 TA

Alfrida Grima (K.I. nru. 0653344M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Alfred J. Chetcuti (K.I. nru. 0366036M) u Lucia Chetcuti (K.I. nru. 064941M), għal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fil-15 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

1. "Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà ossia l-fond 'Luala', 25, St George Street. Paola (Dok. 'A);

2. L-inkwilini Alfred Chetcuti u Lucia Chetcuti flimkien ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss kera ta' €49.40c kull tlett xhur jiġifieri inqas minn €200 (€197.60c) (Dok. 'B') fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, tad-dritt lill-intimati konjuġi Chetcuti li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond,. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

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

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009. gew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom fond 'Luala', 25. St George Street, Paola, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa:

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fit-23 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tal Liġijiet ta' Malta qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ġew miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħha issalvagwardjati permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' **Luala**, **25, St. George Street, Paola** li tagħha huma sidien;

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

1. Illi in linea preliminari, stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja allegat ksur tad-drittijiet umani, ma huwix mistħoqq li r-rikorrenti tippretendi li għanda tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sidt il-fond, f'kull każ u stant li l-azzjoni hija bbażata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ma għandu jittieħed ebda kont ta' xi perjodu qabel l-1987;

2. Illi għanda tinġieb prova li l-kirja hija regolata permezz tal-kapitolu 69 flimkien ma indikazzjoni konkreta ta' minn meta bdiet il-kirja;

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

4. Illi **b'referenza għall-ewwel talba,** ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

5. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;

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

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

10. Illi **b'referenza lejn it-tieni, t-tielet u r-raba' talba** r-rikorrenti m'għandix raġun tibbaża t-talba għall-kumpens fuq l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

12. Illi b'referenza għall-**ħames talba**, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, ssir referenza kemm għall-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll li ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-**iżgumbrament** tal-inkwilini, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor.

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Alfred u Lucia Chetcuti preżentata fl-10 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. "Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet,

2. Illi l-esponenti jeċċepixxu l-inapplikabbilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta is-sid jiġi sfurzat jikkonċedi l-propjreta u mhux bħal f'dan il-każ meta il-fond kien ġie mogħti lill-esponenti b'mod liberu. Illi l-fattispeċi tal-każ odjern ma jittrattawx dwar tehid tal-proprjeta iżda fl-agħar ipoteżi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta', u konsegwentement ma hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrent imsemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Illi din il-kirja ingħatat b'mod liberu mill-antenati tal-attriċi u għaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjaċir tas-sidien;

4. Illi dina l-Onorabbli Qorti għandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgħat tagħha tenendo kont li r-rikorrent għandu rimedji ordinarji disponibbli;

5. Illi l-intimati għandhom titolu validu fil-liġi stante illi l-istess rikorrenti kompliet u aċċettat din il-kirja mingħand l-esponenti;

6. Illi l-esponenti ottempraw ruħhom maż-żidiet kollha rikjesti bil-liġi;

7. Illi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzionalita' mhux ġustifikat għax ma hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi finalment u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi huma ma kienu bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dħul tagħhom li huma jipperċepixxu mhuwiex biżżejjed sabiex iħallsu tali spejjeż

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors tagħha, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti";

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 12 ta' April 2022 fejn il-partijiet qablu li l-kawża xorta għandha tibqa' għal-llum għas-sentenza minkejja li r-rapport peritali, għalkemm imħallas, baqa' mhux maħluf, hekk kif jirriżulta mill-verbali tal-udjenza tal-31 ta' Jannar 2022 u t-8 ta' Marzu 2022.

Punti ta' fatti:

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 'Luala', 25, Saint George Street, Paola.

Sehem ta' nofs indiviż ta' dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti flimkien ma ħutha per via di successione mill-wirt ta' ommha Raffaela Gauci li mietet fid-19 ta' Marzu 1992. Il-fond ġie sussegwentement assenjat lir-Rikorrenti b'att ta' diviżjoni tal-20 ta' Ottubru 1993 (ara dikjarazzjoni tan-Nutar James Grech datata 21 ta' Ġunju 2021 u l-att ta' diviżjoni hemm anness a' fol 4).

Jirriżulta mit-tieni premessa li l-inkwilini Chetcuti "*ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera*".

L-inkwilini Intimati għadhom sal-lum jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Il-kera li qed iħallsu l-inkwilini Intimati hija ta' €49.40ċ kull tlett xhur ammontanti għal €197.60ċ fis-sena (ara premessa numru 3 a' fol 1, affidavit rikorrenti a' fol 20 para 5 u riċevuti tal-kera a' fol 24).

Skont kif jirriżulta mix-xhieda tal-inkwilin intimat Alfred Chetcuti, il-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi (ara xhieda a' fol 29A u riċevuti tal-kera a' fol 24).

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex kienu jipprekluduha milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-istess Kap 69 kif kienu viġenti qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Skont ir-Rikorrenti l-fond in kwistjoni ma kienx jissodisfa l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati u għalhekk ġiet imċaħħda mil-pussess effettiv tal-fond imsemmi. Dan magħdud mal-fatt li l-kera kalkolata skont l-Att X tal-2009, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Ir-rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbla ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessi 3 et seq).

Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu

protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat ssolleva li ma jistax jinstab ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-Rikorrenti għal dawk il-perjodi li ma kienx sid tal-fond. Din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma*

s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizżaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha skont ir-Rikorrenti tipperdura 'għal żmien twil'. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi

prova ta' opposizzjoni minn naħa tar-Rikorrenti, jiġifieri l-ġenituri tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri mill-<u>20 ta' Ottubru 1993</u>.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tqis l-istess bħala sorvolata bil-preżentata tal-irċevuti tal-kera mir-Rikorrenti a' fol 24 u x-xhieda tal-intimat Alfred Chetcuti a' fol 29A fejn stqarr li huwa beda jikri l-post in kwistjoni sentejn qabel ma hu żżewweġ fis-sena 1964 (a' fol 29A).

Il-Qorti tqis bħala superfluwa t-tieni eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati. Dana peress li ma hemm l-ebda talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Permezz tar-raba' eċċezzjoni, l-inkwilini Intimati issollevaw li "*dina l-Onorabbli Qorti għandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgħat tagħha tenendo kont li r-rikorrenti għandu rimedji ordinarji disponibbli*".

Il-Qorti qed tifhem li l-inkwilini Intimati qed jirreferu għal proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex jiġu mħarsa d-drittijiet pretiżi mir-Rikorrenti, u jekk ikun il-każ jiġi rivedut il-pagament tal-kera.

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016**:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn* ***Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs****, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti* ***Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha****, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji

ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha ; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu ; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …*"

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-Rikkorrenti milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma kienux jissussistu l-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69. Tabilħaqq, kif ġie kemm

il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**).

Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jisgħtu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedju invokat mill-imsemmija Intimati ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv għall-lanjanzi tar-Rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din ir-raba' eċċezzjoni preliminari sollevata mill-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu

għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom tal-fond 'Luala', St. George Street, Paola, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-inkwilini Intimati.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed titlob speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif kien applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021</u> (ara l-ewwel talba).

Din it-talba għar-rimedju xieraq hija għaldaqstant ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, jiġifieri il-perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, ir-Rikorrenti issa għandha dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu tista' mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mill-20 ta' Ottubru 1993 sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ir-rikorrenti qed tippretendi li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, il-Qorti tagħti kumpens f'ammont ta' €40,773.93c oltre danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €17,000 (ara nota fol 37). L-ammont ta' danni pekunjarji ġie kalkolat fuq dak li kkunsidrat il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109. Dan però fuq il-valur lokatizzju mis-sena 1987 u mhux mill-20 ta' Ottubru 1993 (ara fol 34).

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors

tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant, wara li rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar, issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-Intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-Intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis***

Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et*; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et)****;"*

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif spjegat fis-sentenza;

Tiddikjara sorvolata t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha tal-fond 'Luala', St. George Street, Paola, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet il-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti, preċiżament mill-20 ta' Ottubru 1993 sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur