MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ottubru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 534/2021 LM

G.R.A.P. Limited (C 11038)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Joseph Brincat (K.I. 262362M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fid-19 t'Awwissu, 2021, minn **G.R.A.P. Limited (C 11038)**, (minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'), fejn issottomettiet dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **31, Triq is-Sajjieda, Marsa,** li hija akkwistat b'żewġ kuntratti tat-18 ta' Settembru, 2002 u l-1 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument A"** u **"Dokument B"**;*
>
> 2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Joseph Brincat għal diversi snin u qablu lil missieru u ommu Francis u Marianna Brincat, bil-kera miżera ta'* ***LM25.00ċ*** *fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta'* ***€216.00ċ*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-***Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009*** *u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkundanna diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm mhemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006,*** *il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et***

***vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018**.*

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

16. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru, 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

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

***(I)** **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Brincat (K.I. 262362M) għall-fond 31, Triq is-Sajjieda, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq*

esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inwilina permess illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi.*

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Ottubru, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-31 t'Awwissu, 2021, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promutur nhar l-1 ta' Ottubru, 2021, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta.*
2. *Illi in suċċint, is-soċjetà rikorrenti G.R.A.P. Limited qiegħda tilmenta illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Brincat għall-fond residenzjali* ***31, Triq is-Sajjieda, il-Marsa****, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċit inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*
3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrespinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*
4. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi s-soċjetà rikorrenti tippreżenta prova* ***tal-ftehim tal-kirja*** *li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit* <u>*meta bdiet il-kirja*</u>*, u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimat Joseph Brincat tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi s-soċjetà rikorrenti ppreżentat quddiem din l-Onorabbli Qorti* ***prova tat-titolu*** *mar-rikors promutur. Fil-fatt minn kuntratt datat 18 ta' Settembru, 2002 ġie stabbilit illi G.R.A.P. Limited akkwistat 4/5 tal-ishma indiviżi mid-dar 31, Triq is-Sajjieda, il-Marsa bil-prezz ta' elf lira Maltin (LM1,000). Inoltre, minn Kuntratt datat 1 t'Awwissu, 2005 li huwa mmarkat fl-atti tal-kawża odjerna bħala 'Dok. B' ġie stabbilit illi G.R.A.P. Limited akkwistat ir-rimanenti 1/5 sehem indiviż biex b'hekk is-soċjetà rikorrenti saret sid tal-fond de quo kollu kemm hu;*

6. *Illi fil-mertu, is-soċjetà rikorrenti tilmenta minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali* "kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jidentifika x'inhu meħtieġ, jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni, u jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien* antecedente *t-30 t'April, 1987; (fn. 1 Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* **Ebda ksur** tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew **tal-Artikoli 1** sa **3** (inklużi) **tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987** jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, **ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap. 319]**.

7. *Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi inter alia, is-soċjetà rikorrenti qiegħda talludi għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuż tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjetà mis-sid, li kif spjegat aktar 'il fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jkun mingħajr saqaf fuq rasu;*

8. *Illi inoltre sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Di più, l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi* 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà – bħala inċidentali għal kirja'.

Għaldaqstant il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun suġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. *Illi jekk fl-istess l-ewwel talba bil-frażi* "ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi", *ir-rikorrenti trid tfisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Brincat mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda;*

10. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sid jirċievi beda jogħla kull tliet (3) snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi in kwistjoni semmai jimmiljoraw il-pożizzjoni tas-soċjetà rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnha ta' ksur tad-drittijiet tagħha ma treġġiex;*

11. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan mill-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabbilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Bħala stat ta' fatt, jidher illi s-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet 'G.R.A.P. Limited vs Brincat Joseph et' [Rikors 506/2021 NB] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li tirċievi. Konsegwentement, ladarba s-soċjetà rikorrenti ingħatalha dan ir-rimedju għad-disposizzjoni tagħha fl-1 ta' Ġunju, 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perijodu wara l-1 ta' Ġunju, 2021;*

12. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

13. *Illi minkejja dan kollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lis-soċjetà rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, il-perijodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment proprjetarji tal-fond in kwistjoni sal-1 ta' Ġunju, 2021;*

14. *Illi s-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma s-soċjetà saret sid tal-fond in kwistjoni. Jekk jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond de quo meta l-kirja kienet diġà fis-seħħ, l-esponenti jeċċepixxi illi tali soċjetà kienet ben konxja tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilin u għalhekk ma kienx hemm intervent leġislattiv li ma kinitx edotta minnu, u in konsegwenza minn jeddha assoġġettat ruħha għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre, probabbilment għalhekk akkwistat tali fond bi prezz tant irħis!*
15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Joseph Brincat (K.I. 262362M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Brincat'), li ġiet ippreżentata fis-7 ta' Jannar, 2022, fejn eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament jingħad li l-mod kif ġie redatt ir-rikors promutur imur kontra dak rikjest mill-artikolu 3 tal-L.S. 12.09 tal-Liġijiet ta' Malta.*
2. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetà tagħha meta hija stess akkwistat il-proprjetà in deżamina ben konxja tal-Liġijiet li issa qiegħda tattakka. Fil-verità, il-valur tal-akkwist kien proprju jirrifletti l-fatt tal-kirja u għalhekk ċertament ma tistax issa, ġialadarba approfittat minn dan il-fatt, tilmenta minn xi ksur fir-rigward tagħha, meta hija stess utilizzat il-liġi viġenti a favur tagħha.*
3. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà rikorrenti għandha tispeċifika liema mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma hekk leżivi kif indikat. Ċertament, is-soċjetà rikorrenti ma tistax tgħid li hemm ksur ta' dan il-Kapitolu hekk kif ġie riċentement emendat permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.*
4. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà rikorrenti għandha tispeċifika liema dritt tagħha qiegħed jiġi vjolat. Dan qiegħed jingħad għaliex għalkemm fil-premessa enumerata 13 tar-rikors promutur hemm indikati l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni flimkien mal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, it-talba enumerata 1 tindika biss l-artikolu Konvenzjonali. L-esponent qiegħed għalhekk jirriżerva l-pożizzjoni tiegħu rigwardanti ħtieġa t'eċċezzjonijiet ulterjuri wara li ssir din il-kjarifika.*
5. *Illi d-differenza bejn il-valur li bih ġiet akkwistata l-proprjetà (minħabba l-kirja issa attakkata) waslet għall-proporzjonalità rikjesta, speċjalment fiż-żminijiet*

direttament ta' wara l-akkwist totali tal-fond. Għalhekk ċertament, dan il-fatt għandu jkun ta' rilevanza jekk din l-Onorabbli Qorti ssib ksur u tillikwida danni.

6. *Illi ċertament is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur għaż-żmien qabel ma saret proprjetarja tal-fond. Ukoll, trid issir distinzjoni bejn meta kienet biss ko-proprjetarja u meta fil-fatt saret sid uniku.*
7. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, id-danni għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.*
8. *Illi għalhekk ukoll l-esponent m'għandu jbati l-ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mis-soċjetà rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat l-affidavit ta' **Reginald Fava**[1]; kopja tal-kuntratt tat-18 ta' Settembru, 2002 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[2] li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti akkwistat erba' kwinti (4/5) mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; kopja tal-kuntratt tal-1 t'Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[3] li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti akkwistat ir-rimanenti kwint mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[4]; u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[5]

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 19 tal-proċess.
[4] *A fol.* 22 tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.

5. Fl-*affidavit* tiegħu, **Reginald Fava** spjega li huwa d-direttur tas-soċjetà rikorrenti G.R.A.P. Limited, li hija proprjetarja tal-fond 31, Triq is-Sajjieda, il-Marsa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li hija akkwistat permezz ta' żewġ kuntratti tat-18 ta' Settembru, 2002 u tal-1 t'Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Ġie spjegat li l-fond mhuwiex dekontrollat, u ilu mikri lill-intimat Joseph Brincat għal diversi snin, u qablu lill-ġenituri tiegħu, Francis u Marianna Brincat, b'kera ta' LM25.00ċ fis-sena, wara li dan il-fond inkera lilhom mill-antekawża tas-soċjetà rikorrenti. Ix-xhud spjega li fil-preżent dan il-fond iġib kera ta' €216.00ċ fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009, b'awmenti kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ix-xhud qal li l-liġijiet antiki tal-kera huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Qal li s-soċjetà rikorrenti sofriet danni kbar minħabba dawn il-leżjonijiet. Ix-xhud qal li s-soċjetà r-rikorrenti ma kellha l-ebda mod ieħor kif tgawdi u tipproteġi ħwejjiġha, għajr billi tbiegħ l-istess fond. Ix-xhud qal li s-soċjetà rikorrenti ilha mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, mingħajr qatt ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond, u l-uniku kumpens mogħti lilha kienet iż-żieda skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin, u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn hekk, u fl-aħħar snin il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq żdied ħafna. Ix-xhud qal li s-soċjetà rikorrenti qatt ma rċeviet kera ġusta skont is-suq, u hija għadha tbati sallum mill-effetti tal-liġi minħabba fl-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni li ilu jgawdi l-inkwilini. Ix-xhud qal li s-soċjetà rikorrenti għandha dritt tirċievi danni pekunjarji u non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha, u dan skont ma ġie deċiż u kkonfermat mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem f'diversi sentenzi li ngħataw mal-medda tas-snin. Finalment ix-xhud qal li apparti d-danni huwa qiegħed jippretendi wkoll li ma jdumx ma jkun jista' jirriprendi pussess tal-fond.

6. Waqt l-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mit-18 ta' Settembru, 2002 sad-19 t'Awwissu, 2021 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[6] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Marzu, 2022[7], fejn spjega li huwa żamm aċċess fil-fond, li għalih kienu preżenti l-intimat u rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti. Il-Perit Giordano qal li l-entratura tal-fond tinsab fi Triq is-Sajjieda, fil-Marsa, f'żona li hija kkunsidrata bħala *residential area.* Qal li l-fond kien mibni qabel l-1967, u llum jifforma parti mill-*Urban Conservation Area* tal-Marsa. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddeskriva l-fond bħala *first floor maisonette,* bil-bejt tiegħu, u qal li l-fond għandu bżonn ħafna manutenzjoni. Spjega li l-ħitan u s-soqfa għandhom bżonn iż-żebgħa minħabba li din bdiet titqaxxar, u t-travi tal-ħadid jidhru li qegħdin jissaddu f'xi partijiet, il-madum għandu bżonn *grouting* ġdid, filwaqt li l-*membrane* tal-bejt irid jinqala' mill-ġdid ukoll. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żied jgħid li l-bitħa hija iżgħar minn dak li titlob il-liġi, u għalhekk hemm bżonn li tiġi ssanata jew regolarizzata. Il-Perit Giordano spjega li sabiex għamel stima ta' din il-proprjetà, huwa għamel użu mill-metodu komparattiv, billi qies proprjetajiet simili fiż-żona jew fil-viċinanzi li għandhom potenzjal simili, u huwa jistma li l-fond għandu valur ta' €185,000 fis-suq liberu tal-proprjetà. Qal ukoll li l-valur lokatizju fis-suq tal-proprjetà huwa ta' €5,920. Finalment il- Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta skeda li turi l-valur lokatizju tal-fond bejn l-2002 u sallum, bil-valur lokatizju tagħha jvarja minn €2,067 fis-sena fl-2002, u €5,920 fis-sena fl-2021.

---

[6] *A fol.* 42 tal-proċess.
[7] *A fol.* 47 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

7. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala proprjetarja tal-fond, li hija tgħid li kien diġà mikri lill-intimat fiż-żmien meta l-fond ġie akkwistat minnha. Is-soċjetà rikorrenti spjegat kif l-ewwel hija akkwistat erba' kwinti (4/5) ishma indiviżi minn dan il-fond, permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Settembru, 2002, u sussegwentement fl-1 ta' Awwissu, 2005 hija akkwistat ir-rimanenti kwint indiviż (1/5), sabiex b'hekk hija saret sid tal-fond fl-intier tiegħu. Spjegat li dan il-fond qatt ma kien dekontrollat, u li l-fond ilu mikri lil Joseph Brincat, u lill-ġenituri tiegħu qablu għal diversi snin, b'kera li fil-preżent tammonta għal €216 fis-sena. Is-soċjetà rikorrenti qalet li din il-kirja hija regolata mill-Kap. 69, u minkejja l-emendi li saru mal-medda tas-snin, l-uniku kumpens li tħallas lilha għat-teħid ta' dan il-fond kien fil-forma ta' żieda fir-rata tal-kera darba kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hija mhijiex tirċievi kera ġusta għal dan il-fond, u l-fatt li l-intimat baqa' protett fil-kirja li jgawdi, wassal għal sitwazzjoni fejn m'hemm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid tal-proprjetà, u l-protezzjoni li ilu jgawdi l-inkwilin fil-kirja. Qalet ukoll li l-livell baxx ta' kera, l-inċertezza tagħha dwar meta ser tkun tista' tirriprendi lura l-pussess tal-fond, u l-mod kif tjieb il-livell tal-għajxien f'Malta, wasslu għal sitwazzjoni fejn hemm interferenza mad-drittijiet tas-sidien ta' fondi simili. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-valur lokatizju tal-fond żdied mal-medda taż-żmien, u l-kera riċevuta minnha bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Permezz tar-rikors tagħha, is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-fatti suesposti u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll l-emendi ppromulgati bl-Att X tal-2009, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u tablet ukoll li jiġi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni u l-kumpens li għandhom jitħallsu lilha. Finalment, is-soċjetà rikorrenti

talbet li jiġi likwidat tali kumpens u li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-istess kumpens minħabba l-leżjonijiet sofferti minnha.

8. L-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa li filwaqt li s-soċjetà rikorrenti ġabet prova tat-titolu li hija tgawdi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ma nġabet l-ebda prova tal-ftehim tal-kirja sabiex jiġi stabbilit il-kirja li qegħda tiġi attakkata minn meta bdiet, u li l-intimat Joseph Brincat verament igawdi minn kirja protetta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Istat sabiex jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Ġie eċċepit ukoll, minkejja li ma saret l-ebda talba speċifika mis-soċjetà rikorrenti dwar dan, li ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa l-Kostituzzjoni] minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, u fi kwalunkwe każ dan mhuwiex każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss ta' kontroll fl-użu tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti m'għandhomx jinkludu l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, u li fi kwalunkwe każ is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur ta' jeddijiet għaż-żmien qabel ma hija saret sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

9. L-intimat **Joseph Brincat** fir-risposta tiegħu eċċepixxa li l-akkwist mis-soċjetà rikorrenti sar meta din kienet ben konxja tal-liġijiet li qegħda tattakka permezz ta' dawn il-proċeduri, u s-soċjetà rikorrenti għandha tispeċifika liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma allegatament leżivi tal-jeddijiet tagħha. Żied jgħid ukoll li s-soċjetà rikorrenti għandha tispeċifika liema jedd fundamentali qiegħed jinkisrilha, u li f'dan il-każ m'għandux jirriżulta l-isproporzjon li qegħda tilmenta minnu s-soċjetà rikorrenti stante li l-fond in kwistjoni ġiet akkwistata bi prezz baxx. Finalment l-intimat Brincat eċċepixxa li huwa m'għandux ibati spejjeż.

10. Il-Qorti sejra tibda tistħarreġ it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fid-dawl tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li kellha tinġab prova tal-kirja li allegatament għandu favur tiegħu l-intimat Joseph Brincat, prova tal-ammont ta' kera li qiegħed iħallas, u possibilment kopja tal-ftehim li permezz tiegħu l-fond ingħata b'titolu ta' kera, jew xi prova oħra li permezz tagħha jista' jiġi stabbilit din il-kirja minn meta bdiet. Il-Qorti tirrileva li minkejja li din l-eċċezzjoni tqajmet proprju fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti kienet taf b'liema mod l-intimat Avukat tal-Istat kien qiegħed jilqa' għat-talbiet tagħha, f'dawn il-proċeduri ma nġabet l-ebda prova sabiex jiġi ppruvat li l-intimat Joseph Brincat verament jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera. Il-Qorti tinrrileva wkoll li fir-risposta tiegħu, l-intimat Brincat imkien m'għamel riferiment għall-kirja li allegatament huwa għandu jew għall-ammont ta' kera allegatament imħallas minnu. Is-soċjetà rikorrenti setgħet titlob lill-intimat Joseph Brincat jitla' jixhed sabiex ikun jista' jikkonferma bil-ġurament li huwa jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera, u jkun jista' jikkonferma għal kemm-il sena ilu jokkupa l-fond. Lanqas ma tressqet prova fil-forma ta' irċevuti tal-ħlas tal-kera, jew ta' ċedoli ta' depożitu tal-kera li setgħu saru taħt l-awtorità tal-Qorti. Fil-fatt, l-uniċi provi li nġabu mis-soċjetà rikorrenti kienu l-kopji tal-kuntratti tal-akkwist bħala prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, u l-affidavit ta' Reginald Fava li fil-parti l-kbira tax-xhieda tiegħu rreplika l-informazzjoni mogħtija fir-rikors promutur. Imma dak li ġie allegat fir-rikors promotur mis-soċjetà rikorrenti u permezz tal-affidavit ta' Reginald Fava, ma ġie kkoraborat bl-ebda prova oġġettiva oħra. Anki l-kopja tar-Reġistru Elettorali esebita hija meħuda mir-Reġistru tas-sena 2020, sabiex b'hekk il-Qorti m'għandha l-ebda ħjiel dwar l-intimat kemm kien ilu jgħix fil-fond, jekk din il-kirja bdietx qabel Ġunju tal-1995, u jekk possibilment kienx hemm xi ċens temporanju li ġie kkonvertit f'kirja qabel tressqu proċeduri

odjerni bl-ilment speċifiku li l-allegata kirja hija rregolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Din il-Qorti spjegat f'kawżi oħra kif dan in-nuqqas ta' provi qiegħed ikun fatali għas-suċċess ta' azzjonijiet ta' din ix-xorta. Mill-provi miġjuba f'dawn il-proċeduri, il-Qorti m'għandha l-ebda konfort li bejn is-soċjetà rikorrenti u l-intimat fil-fatt hemm relazzjoni ta' sid u inkwilin, jew jekk tabilħaqq teżisti relazzjoni lokatizja, li din hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-ħtieġa li dak kollu li ġie allegat fir-rikors promutur, jiġi ppruvat mis-soċjetà rikorrenti ilha mgħarrfa biha s-soċjetà r-rikorrenti sa mill-bidu ta' dawn il-proċeduri, imma minkejja dan, ma sar l-ebda tentattiv min-naħa tagħha biex dan in-nuqqas jiġi kkoreġut jew indirizzat. Prinċipju bażilari tad-dritt huwa li min jallega jrid jipprova, u fil-kawża odjerna is-soċjetà rikorrenti ma ġabet l-ebda prova sabiex issostni l-pretensjonijiet tagħha. In vista ta' dan in-nuqqas lampanti fil-provi mressqa mis-soċjetà rikorrenti, il-Qorti qegħda tiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti stante li l-pretensjonijiet tagħha baqgħu mhux sostnuti bi provi oġġettivi.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u dan in vista tan-nuqqas ta' provi in sostenn tal-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur