QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Hamis, 27 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 91/2021 JVC

Carmela mart Alfred Catania (K.I. 214543M)

vs

Avukat tal-Istat;
Salvatore *sive* Salvu Gatt (K.I. 872651M);
Emanuel Gatt (K.I. 640759M);
Anna Gatt (K.I. 232222M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Carmela Catania et. ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **20 gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien,** li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghha Giuseppi u Giovanna konjugi Garzia, li mietu rispettivament fit-18 ta' Ottubru 1951 u fit-8 ta' Awwissu 1978, u li l-wirt taghhom gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 524/1953 u 4350/1978. Peress li ghaddew aktar minn erbghin sena mill-mewt taghhom, mhix mehtiega li kopja ta' tali denunzji tigi prezentata f'dawn l-atti.

2. Illi b'kuntratt tat-28 ta' Marzu 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, "**Dokument A**" hawn anness gie publikat l-att ta' divizjoni bejn l-ahwa Garzia, ossia Maria Concetta Schembri, Giuseppa Bugeja, u r-rikorrenti Carmela Catania.

3. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena lir-rikorrenti kif jirrizulta mill-istess att ta' divizjoni u l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument B**" hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Anna Gatt (K.I. 232222M) u lill-mejjet zewgha ghal dawn l-ahhar tmenin (80) sena bil-kera miżera ta' **Lm10.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejjet missierha, u llum bil-kera ta' **€209.64c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi Anna Gatt hija rikoverata permanentement fi sptar jew f'dar tal-anzjani ai termini tal-Ligi ossia skond l-Artikolu 1555A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kirja ddevolviet fuq

uliehda li kienu jghixu maghha minn twelidhom u baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni.

6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Gatt qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.64** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Gatt bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

11. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

13. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru.**

44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

14. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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**).

15. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti**

Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

18. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid

u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

19. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti

ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Gatt ghall-fond 20 gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti ġġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja dwar il-post numru 20 ġja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien, li qiegħdha tilmenta fuqhu;

2. Illi in linea preliminari, f'azzjoni ta' indole kostituzzjonali ir-rikorrenti hija tenuta tindika liema artikolu tal-ligi qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha. F'dan is-sens l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda proċeduralment improponibbli u għandha tigi ddikjarata bħala tali;

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

4. Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel talba tinsab imsejsa fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu

meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. 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;

7. Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 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;

8. Illi l-Istat igawdi 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';

9. 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-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;

11. Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistawx tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

13. 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;

---

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

14. Illi 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;

15. 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 kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni 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 Salvatore *sive* Salvu Gatt et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-esponent ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'humiex il-legittimi kontraditturi ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu biss kontra l-Istat jew entita governattiva jew pubblika.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti ghandha tipprova illi hija ghandha titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma tistax tilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li hija baqghet regolarment taccetta l-kera illi l-esponenti baqghu jhallsu, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz de quo. L-esponenti krew proprjeta b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti lanqas ma tista tinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt, "*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest*" tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet

tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Dritijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponenti li qed tigi pperikolata l-aspettativa legitima taghhom li jkomplu jikru l-fond *de quo* minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi.

7. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li gie leż id-dritt fundamentali taghha termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' '*like with like*' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Certament, illi r-rikorrenti mhux qed tigi diskriminata bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirrizulta li hija tinsab fl-istess keffa ta' hafna sidien ohra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-ligijiet imsemmija u m'hijiex qed tircievi trattament divers minnhom.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma jistghu u m'ghandhomx ibatu ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponenti. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, diga gie mhabbar illi ser jigu introdotti mizuri fil-ligi sabiex jindirizzaw il-kwistjonijiet koncernanti kirjiet protetti bhal kirja

tal-kaz *de quo* u fil-fatt f'dan ir-rigward diga gie inizjat il-process legislattiv relattiv hekk kif gie pprezentat 'Abbozz ta' Ligi dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Kontrollati' fil-Parlament, senjatament Abbozz numru 203 tat-Tlettax il-Legislatura. Ghalhekk, in vista ta' din ir-riforma proposta, isegwi illi t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti taghti kull rimedju necessarju hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ma timmerita ebda akkoljiment.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-Istat stess u mhux esponenti. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-esponenti ser jghaddu minn piz finanzjarju enormi (*hardship*), liema piz m'ghandux jintrefa mill-esponenti izda mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.

11. Illi bla hsara ghall-premess, kull rimedju li jistgha talvolta jinghata minn dina l-Onorabbli Qorti ghandu jkun skond dak deciz fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** u **Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Generali et**.

12. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li minn issa qieghed jigi ngunt ghas-subizzjoni.'

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar il-25 ta' Gunju, 2021 fejn talab lill-Qorti tawtorizzah jipprezenta risposta b'eccezzjonijiet ulterjuri li jirreflettu d-dhul fis-sehh tal-emendi

legislattivi ricenti ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, rat li Dr Debono ghar-rikorrenti u Dr Zerafa ghall-intimati Gatt irrimettew ruhhom u rat id-digriet tal-Qorti moghti nhar is-16 ta' Novembru, 2021 a fol. 55 tal-process fejn laqghet it-talba u mponiet terminu ta' ghaxart ijiem ghall-prezentata tar-risposta;

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2021 dina l-Onorabbli Qorti awtorizzat lil-esponent jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tas-16 ta' Novembru 2021 jaqraw kif jsegwi:

1. 'Illi bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistgħax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidt minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.'

Rat l-affidavits, kuntratt, certifikat ta' non-dekontroll, estratt mir-registru elettorali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Edward Debono talab li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-fond 20 gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal Tarxien mis-sena 1965 u kull hames snin sallum, rat li Dr Aquilina rrilevat li l-intimati Gatt ghandhom m'humiex notifikati u rat li l-Qorti wara li qieset li stante li ma ntalabx l-izgumbrament tal-istess intimati Gatt f'dak l-istadju l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech u dan in difett' ostakolu;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 41 et seq tal-process li ghar-ragunijiet ndikati fl-istess rapport iddikjara li huwa rrelata mis-sena 1980 l'quddiem;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Marzu, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi l-fond 20 gja 25 fi Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien originarjament kien jappartjeni lill-genituri tar-rikorrenti Guzeppi u Giovanna konjugi Garzia li gew nieqsa fit-18 ta' Ottubru, 1951 u fit-8 ta' Awwissu, 1978 rispettivament.

Il-wirt u successjoni ta' l-imsemmija Guzeppi u Giovanna konjugi Garzia kien gie ddenunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzji 542/1953 u 4350/1978 rispettivament.

2. B'kuntratt datat 28 ta' Marzu, 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri a fol. 10 et seq tal-process l-immobbli kollha appartenenti lill-mejta Guzeppi u Giovanna konjugi Garzia gew divizi bejn l-ahwa Garzia, ossia Maria Concetta Schembri, Giuseppa Bugeja u r-rikorrenti Carmela Catania. Fl-imsemmi kuntratt l-fond mertu tal-kawza li ghadhha ghand ir-rikorrenti odjerna gie deskritt bil-mod segwenti:

'(i) It-terran numru hamsa u ghoxrin (25) Sqajjaq Street, Tarxien soggett ghar-rata tieghu ta' lira u hamsin centezmu (£1.50,0) cens annwu u perpetwu.'

3. Ir-rikorrenti tghid li l-fond inkera minn missierhom Giuseppi Garzia lill-intimata Anna Gatt u l-mejjet zewgha l' fuq minn tmenin (80) sena qabel bil-kera mizera ta' ghaxar liri tal-munita l-antika (Lm10) fis-sena. L-intimati jew min minnhom (billi fl-atti gie allegat li l-intimata Anna Gatt qieghda tirrisjedi fi sptar jew dar tal-anzjani) ghadhom jokkupaw il-fond sa llum b'titolu ta' kera fis-somma ta' mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena b'awmenti minimi kull tlett (3) snin skont l-gholi tal-hajja.

4. Illi r-rikorrenti ipprocediet bil-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qed tilmenta li d-drittijiet fundamentali taghha qed jigu lezi bid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Gatt bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta'. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni kif sofferti minnha ai termini tal-ligi u finalment li l-Qorti tikkundanna lill-imsemmi Avukat tal-Istat sabiex ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali kif mitluba.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta'April, 2021 a fol. 30 tal-process il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 20 gja 25 fi Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien sabiex jivvaluta l-imsemmi fond mis-sena 1965 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar is-6 ta' Lulju, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar it-13 ta' Settembru, 2021 u jinsab esebit a fol. 41 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghmel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 20 gja 25 fi Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien u l-valur lokatizju tal-istess. Huwa jiddikjara li bhala valur prezenti fis-sena 2021 tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu, dan jammonta ghas-somma ta' mija tmienja u disghin elf Euro (€198,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1980 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1980	€23,000	2.00%	€460
1985	€20,000	2.00%	€400
1990	€30,000	2.00%	€600

1995	€48,000	2.00%	€960
2000	€65,000	2%	€1,300
2005	€115,000	3%	€2,300
2010	€110,000	2%	€2,200
2015	€130,000	3.25%	€4,225
2020	€210,000	3.50%	€7,350
2021	€198,000	3.50%	€6,930

Il-Perit Tekniku ndika li huwa sab diffikulta' biex jigbor informazzjoni fuq valutazzjonijiet tal-proprjeta' mill-1965 pero' beda mis-sena 1980 il' quddiem.

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik ta' indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri u ghalhekk il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ma gewx kontestati.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimati Gatt – m'humiex legittimi kontraditturi:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom l-intimati Gatt eccepew illi ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'humiex il-legittimi kontradittturi ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress li r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni indefinita qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 20, gja numru 25 fi Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradittturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati Gatt u l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – prova tat-titolu u prova tal-allegat ftehim ta' kera:</u>

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi l-intimati Gatt fit-tieni eccezzjoni taghhom jeccepixxu li r-rikorrenti Catania ghandha tipprova li hija ghandha titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 iddikjarat kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti Catania ressqet provi sufficjenti tat-titolu taghha fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia ndikat aktar il-fuq f'din id-decizjoni.

<u>Prova tal-kirja:</u>

L-Avukat tal-Istat jeccepixxi li qabel xejn ir-rikorrenti ghandha ggib prova tal-allegat ftehim tal-kirja dwar il-post numru 20, gja 25 fi Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien.

Illi dwar il-prova tal-kirja, il-Qorti tinnota li l-intimati Gatt infushom jikkonfermaw l-ezistenza taghha u dan fost ohrajn fit-tielet eccezzjoni fejn eccepew illi:

> '3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma tistax tilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li hija baqghet regolarment taccetta l-kera illi l-esponenti baqghu jhallsu, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.'

Dan gie wkoll ikkonfermat mill-intimat Emanuel Gatt fl-affidavit tieghu a fol. 62 tal-process fejn stqarr illi:

> 'Jiena ilni nghix fil-fond bl-indirizz 20, Triq l-Isqajjaq, Tarxien sa mit-twelid.
>
> Fir-rigward il-kirja, naf li l-familja taghna dejjem hallset il-kera fil-hin u qatt ma naf li ttardjajna fil-hlas.'

L-ezistenza tal-kirja ovvjament giet ukoll ikkonfermata mir-rikorrenti Carmela Catania fl-affidavit taghha a fol. 7 et seq tal-process.

Illi l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqet prova sufficjenti tal-kirja fuq il-fond mertu tal-kawza u dan ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Is-seba' eccezzjoni tal-intimati Gatt – lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jew tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi dawn l-artikoli ma gewx indikati specifikatament fl-ewwel talba tar-rikorrenti madanakollu anke minhabba l-fatt li r-rikorrenti ghamlet uzu tal-kelma '*inter alia*' l-Qorti tqis li huwa opportun li dawn iz-zewg artikoli jigu trattati in aggunta mal-eccezzjoni tal-intimati Gatt.

Illi l-intimati Gatt fis-seba' eccezzjoni taghhom jeccepixxu li sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni trid tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' '*like with like*' ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Isostnu li certament ir-rikorrenti mhijiex qed tigi diskriminata bil-manjiera kif indikata fl-artikoli surreferiti billi hija tinsab fl-istess keffa ta' hafna sidien ohra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-ligijiet imsemmija u mhijiex qed tircievi trattament divers.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti Carmela Catania ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini.

Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvat li hija qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ai termini tal-Artkolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat – indikazzjoni tal-artikolu tal-ligi li qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li f'azzjoni ta' indole kostituzzjonali r-rikorrenti hija tenuta tindika liema artikolu tal-ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali taghha. Jeccepixxi li f'dan is-sens l-azzjoni hija wahda proceduralment improponibbli u ghandha tigi dikjarata bhala tali.

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti Catania fl-ewwel talba taghha tindika li l-artikoli tal-Ligi li hija qed tilmenta minnhom fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 huma dawk li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Gatt. Ir-rikorrenti la fl-atti u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet ma ndikat bi precizazzjoni l-artikoli li minnhom qed tilmenta ghajr ghall-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li referenza ghalih saret f'wahda mill-premessi. Madanakollu l-Qorti temmen li b'daqshekk ir-rikorrenti m'ghandhiex tigi sanzjonata bic-cahda tat-talbiet taghha. Pjuttost il-Qorti fehmet li r-rikorrenti uzat il-kliem generiku sabiex ikun inkluz kull artikolu li

kien qieghed jippermetti li ssir rilokazzjoni indefinita. Din il-Qorti tirrileva li kellha numru ta' kawzi simili minn fejn jigi nnutat li qatt ma gew indikati l-artikoli b'mod specifiku, u llum il-gurnata wara numru ta' kawzi simili huwa sewwa maghruf liema huma l-artikoli tal-Ligi li fuqhom ir-rikorrenti qieghda tilmenta. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari bhala wahda frivola u vessatorja.

Il-hames u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fil-hames eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li in kwantu l-azzjoni hija bazata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh qabel Mejju 1966 u ghalhekk ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Eccepixxa wkoll li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fl-ewwel talba r-rikorrenti tindika biss vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghalkemm tuza l-kelma '*inter alia*'. Minhabba l-uzu ta' din il-kelma, u l-fatti li r-rikorrenti taghmel referenza ghall-Artikolu 37 fil-premessi, l-Qorti tqis li huwa opportun li ghalkemm ma giex indikat specifikatament l-Artikolu 37 dan ghandu xorta jigi trattat in vista wkoll tal-eccezzjonijiet li gew sollevati.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

‘(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta’ din il-Kostituzzjoni.’

Illi minn qari ta’ dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikat wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa’ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghamlet referenza biss ghall-emendi li saru permezz tal-Att X 2009 li effettwaw principalment il-Kodici

Civili. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar is-seba' eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din allura hija sorvolata.

L-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tas-17 ta' Novembru, 2021:

Illi l-Avukat tal-Istat nhar is-17 ta' Novembru, 2021, wara permess moghti minn din il-Qorti, ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi mal-promulgazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax izjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Jispjega li bis-sahha ta' dan l-artikolu r-rikorrenti tista' titlob li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Isostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerreja u dan meta jkun hemm ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku. B'zieda ma dan skont l-istess Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sid bhar-rikorrenti tista titlob li tiehu lura l-post u ma ggeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li kemm-il darba din il-Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti m'ghandha bl-ebda mod tghaddi sabiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti

m'ghandiex tghaddi sabiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas m'ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghetx taghmel uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta'

Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'*. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun

gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[2] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]'

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

'[a] fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention

---

[2] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[3] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

and is also reflected in the structure of Article 1.'

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'

Illi din il-Qorti tirrileva li l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali nonostante l-valur mhux daqstant gholi

tal-proprjeta'. Fil-hatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' ghaxar liri tal-munita l-antika (Lm 10) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disgha mija u sittin Ewro (€960). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' sitt elef disa' mija u tletin Ewro (€6,930) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa' ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena. Hija ghalhekk il-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili a bazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

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

> *"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'*

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie introdott l-Att XXIV tal-2021 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti Carmela Catania, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hmistax-il eccezzjoni tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbet telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta'

danni civili.

Illi in fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik id-decizjoni ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

"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".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 –	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00

30/06/2011			
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17.Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati Gatt u l-genituri taghhom kienu ilhom igawdu l-fond l' fuq minn tmenin (80) sena. Jirrizulta li l-intimati Gatt ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum. Il-kera mahduma skont il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1987 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, tammonta komplessivament ghas-somma ta' disgha u sittin elf disa mija u erbghin Ewro (€69,940). Ir-rikorrenti kemm fil-premessi, kif ukoll fl-affidavit taghha a fol. 7 *et seq* tal-process iddikjarat li l-inkwilini Gatt kienu jhallsu originarjament is-somma ta' ghaxar liri (Lm10) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) fis-sena u li bl-emendi li kienu dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 l-ammont kien gie awmentat ghas-somma ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena b'awment kull tlett snin. Ghalhekk ghall-istess perjodu jirrizulta li r-rikorrenti thallset is-somma cirka ta' elfejn disa' mija sitta u erbghin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€2,946.53) f'kera.

Jirrizulta mill-atti li l-fond ilu f'idejn ir-rikorrenti minn ferm qabel is-sena 1987 ghalhekk il-Qorti certament hija libera li tikkalkula l-kumpens mis-sena 1987 cioe' meta giet fis-sehh il-Konvenzjoni f'Malta.

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet kwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1987 sas-sena 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal disgha u sittin elf disa' mija u erbghin Ewro (€69,940).

Il-kera percepita mis-sena 1987 sas-sena 2021 qed tigi kalkolata fis-somma ta' €23.29 fis-sena (ghal perijodu bejn is-snin 1987 – 2009) u fis-somma ta' €209.64 (ghal perijodu bejn is-snin 2010 – 2021) bir-rizultat ikun dak ta' elfejn disa' mija sitta u erbghin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€2,946.53).

€ 69,940 - €2,946.53 = € 66,993.47

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 66,993.47– 35%=€ 43,545.76 – 20% = € 34,836.61

Total ta' kumpens dovut: erbgha u tletin elf tmien mija sitta u tletin Ewro u wiehed u sittin centezmu (€34,836.61).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett Euro (€3,000) hija wahda idonja u gusta fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Gatt sa fejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Gatt ghall-fond 20 gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

5. Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida l-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' sebgha u tletin elf tmien mija sitta u tletin Ewro u wiehed u sittin centezmu (€37,836.61) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Ottubru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru, 2022