QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 10 ta' Novembru, 2022

Numru

Rikors Kostituzzjonali Numru: 288/2021 TA

Patricia Curmi (K.I. 335066M)

Graziella Pullicino (K.I. 0035270M)

Stephanie Mose' Pullicino (K.I. 0254564M)

Vs

Avukat tal-Istat

Rosaria Cassar (K.I. 615053M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fit-30 ta' April 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. ‘’Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **67, ġja 20, Zurrieq Road, Birżebbuġia**, li huwa mikri lil intimata Rosaria Cassar għal-kera ta' **€209.60** fis-sena.

2. Illi l-fond kien oriġinarjament proprjeta' indiviża tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino li miet fit-12 ta' Frar 2003. Illi l-wirt tiegħu ddevolva b'testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fejn huwa nnomina bħala eredi tiegħu lit-tliet uliedu r-rikorrenti odjerni, kif soġġett għall-użufrutt ta' martu Eileen Pullicino.

3. Illi Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006.

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bħala "**<u>Dokument A</u>**", l-atturi ddikjaraw l-eredita tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ħallsu t-taxxa appożita fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

5. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, hawn anness u mmarkat bħala "**<u>Dokument B</u>**" il-fond in kwistjoni fost affarjiet oħra mess lir-rikorrenti.

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil antekawża tal-intimata Rosaria Cassar ossia Giuseppa Pullicino bil-kera miżera ta' **Lm12** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.60** fis-sena pagabbli kull sitt xhur ai termini tal Att X tal-2009 kif jirriżulta mid-"**<u>Dokument C</u>**" hawn anness.

7. IIli l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"**Dokument D**" hawn anness.

8. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Cassar qed jħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€203** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

9. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma’ setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux 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.

10. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzionali għal mod li biħ ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond 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.

11. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimata Cassar bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzionalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzioni.

12. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

13. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzioni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. Illi dan kollu ġja 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' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża 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, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

15. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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 għalhekk hemm lezjoni tal-prinċipju ta' proporzionalita kif ġie deċiż l'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

16. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu 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 bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu 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, 55 160-161, ECHR 2006-Vill, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).**

17. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

18. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-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 ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzioni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja 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.**

19. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' 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 privat mill-proprjeta' 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 Buttiġieġ & 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.**

20. Illi b'sentenza deċiża 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 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 proporzion 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 Generali ġie kkundannat jħallas 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 Generali et, deċiża 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.**

21. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (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 laqgħat 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.

22. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat **Rosaria Cassar (K.I.615053 M)** għall fond 67, ġja 20, Zurrieq Road, Birżebbuġia, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (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 għandhom jingħataw r-rimediji kollha li din -Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal 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 proporzion bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

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

IV. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 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''.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-28 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ''Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u ċioè ta' 67, ġja 20, Żurrieq Road, Birżebbuġia ukoll irid jġib prova tal-kirja li skontu qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà tal-individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli li żgur mhux il-każ;

4. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzion fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzionata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

5. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

6. 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 qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

7. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet 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. "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa pacifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles".*

8. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri msemmija biex imbgħad

jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

9. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera*: Il-ħtieġa ta' Riforma f'Gunju tal-2008. Illi din il konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

10. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et,** deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal li jbiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti''.

Rat li Rosaria Cassar, għalkemm debitament notifikata, ma ippreżentatx ir-risposta tagħha għar-rikors u għalhekk waqgħet kontumaċi.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tnejn 30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 67, ġja 20, Żurrieq road, Birżebbuġa.

Dan il-fond ġie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt ta' diviżjoni datat 12 ta' Mejju 2006 (ara kuntratt a' fol 29). Dan wara li kienu akkwistaw terz indiviż minnu per via di successione mill-wirt ta' missierhom Anthony Pulliċino li miet fit-12 ta' Frar 2003 (ara dikjarazzjoni causa mortis a' fol 9 u 16).

Jirriżulta mis-sitt premessa li l-"*fond ilu mikri lil antekawża tal-intimata Rosaria Cassar ossia Giuseppa Pullicino bil-kera miżera ta' LM12 fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €209.60 fis-sena pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009*" (ara riċevuta tal-ħlas ta' kera a' fol 33 u estratt mir-reġistru elettorali a' fol 37).

Jirriżulta li dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 36A).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċiti fl-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li l-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija

inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

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

Konsiderazzjonijiet

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Fin-nota tiegħu, l-Avukat tal-Istat għaraf li t-titolu tar-Rikorrenti fuq il-fond kollu ġie assenjat lilhom b'kuntratt ta' diviżjoni datat 12 ta' Mejju 2006 u li qabel kellhom biss sehem ta' terz indiviż minn dan il-fond, hekk akkwistat mill-wirt ta' missierhom li miet fit-12 ta' Frar 2003. L-Avukat tal-Istat għalhekk issottometta li "*mhux ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.*"

Il-Qorti għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija bbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari u fir-rigward tal-Kap. 69 kif kien viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni (l-ewwel talba) u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni sofferti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħhom (tieni, tielet u r-raba talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott fil-mori ta' dawn il-proċeduri bl-Att XXIV tal-2021, ir-Rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995

b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawa jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens <u>sal-1 ta' Ġunju 2021</u>. Dan il-kumpens għandu jkopri il-perjodu li jibda, <u>in kwantu għal terz indiviż mit-12 ta' Frar 2003 u in kwantu tas-sehem sħiħ tal-fond mit-12 ta' Mejju 2006</u> u mhux mis-sena 1966 kif hekk qed jiġi pretiż mir-Rikorrenti (ara nota paġna 6 u 8). Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, fl-atti m'hemm l-ebda prova li f'dawn is-snin kollha li skont ir-rikorrenti ilha tipperdura l-kirja kien hemm xi opposizzjoni minn naħa tar-rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi

intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla.

Kif irribadiet din il-Qorti f'kawżi ta' din ix-xorta, biex l-eredi f'kawżi bħal dawn in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom. Dan huwa prinċipju li din il-Qorti ser tibqa' issegwiħ għaliex hija moralment konvinta minnu anke jekk hemm Sentenzi li kemm lokalment u anke mod ieħor ma jaqblux miegħu.

Il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, hija għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-Sentenza Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021**, paragrafi 101-109. Il-Qorti għandha madanakollu tapplika dawn il-konsiderazzjonijiet għal perjodu su indikat u mhux dak pretiż mir-Rikorrenti, ċioe <u>in kwantu għal terz indiviż mit-12 ta' Frar 2003 u in kwantu tas-sehem sħiħ tal-fond mit-12 ta' Mejju 2006 sal-1 ta' Ġunju 2021</u>.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll, li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Din il-Qorti tħossha floku li tagħmel dan il-kumment dwar dak li jissejjaħ *suq hieles* ai fini ta' fissazzjoni ta' prezz tal-poprojeta' mertu ta' dawn il-proċeduri. Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' tesprimi lilha nnifisha f'Sentenza bħal dawn dwar id-disparita' bejn il-*purchasing power* ta' dawk li huma pagi u l-awment tal-prezzijiet ta' imobbli tul iż-żmien. Id-disparita' hija waħda lampanti fejn il-pagi żdiedu bis-soldi, mentri l-prezz idettat mis-suq ħieles tal-propjeta' sploda b'mod stratosferiku. Din id-disparita hija imnissla mill-fatt, li filwaqt li s-suq ħieles huwa jitmexxa minn ekonomija trasparenti mhux kontrollata, mhux hekk il-pagi u salarji ta' dawk li jaqilgħuha u jiekluha, li llum qiegħdin ikunu mitluba sommom

enormi biex jakkwistaw dar fejn joqgħodu jew anke biex jikru, issa li ġie liberalizzat is-suq tal-kera mill-1995. Jista' jkun ukoll, li jiġi argumentat, li dawn ma humiex argumenti ta' natura legali iżda pjuttost ekonomiċi. Imma anke l-kunċett ta' suq ħieles li tant dejjem jissemma bħal pappagalli, huwa intrinsikament kunċett ekonomiku tal-ekonomija liberali li tiffavorixxi l-kapital, iżda mhux li min huwa l-aktar vulnerabbli.

Di piu', hija disgrazzja, li l-QEDB ma tieħu xejn in konsiderazzjoni l-pajjiż li jkollha quddiemha, daqs li kieku Malta għandha l-istess ċirkostanzi soċjali, ekonomiċi u ta' risorsi ta' art bħal Germanja. Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-sentenzi ta' "*one size fits all*" ta' din il-Qorti, ma humiex ġusti u qiegħdin joħolqu problemi ta' natura soċjali, li f'pajjiżna konna ilna ma naraw, bħal nies li jorqdu barra jew fil-vetturi tagħhom u li ta' spiss qed naqraw dwarhom fil-media lokali. Ta' dan jaħti wkoll il-leġislatur li dam jaħsibha biex jilleġisla biex jintlaħaq bilanċ ġust biex min hu l-aktar vulnerabbli, li ma jaħti xejn għas-sitwazzjoni, jingħata protezzjoni ukoll, dejjem pero' bil-limitazzjonijiet ta' riżorsi li għandu pajjiż żgħir bħal Malta.

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

Magħdud dan, il-QEBD qieset li <u>l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti</u>. F'dan ir-rigward, il-

QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

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

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

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000)

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

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

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u bl-operazzjonijiet

tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, ġie vjolat d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).

Tilqa' r-raba talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat ħlief għal dawk tal-perit maħtur mill-Qorti li nofshom għandhom jitħallsu mir-rikorrent.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur