QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Jannar, 2023

Numru

Rikors Numru 381/2021 TA

Francesco Saverio sive Francis Cutajar (ID 316366M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Carmen Antonelli (ID 760636M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ta' Francesco sive Francis Cutajar (ir-rikorrent) ppreżentat fil-31 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

1. ''Illi l-esponenti huwa s-sid ta-fond 14, Flat 2, Felix Street, Valletta, liema fond huwa mikri lill-intimata versu l-kera ta' €209 fis-sena pagabbli bil-quddiem.

2. Illi dan il-fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti b'żewġ kuntratti, ossija in kwantu għan-nofs indiviż permezz tal-kuntratt ta' Donazzjoni tal- 10 ta'

Gunju 2003 fl-Atti tan-Nutar Maria sive Mariella Mizzi li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Gunju 2018 fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri Soler li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.

3. Illi din hija kirja residenzjali tant illi bl-opra ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħda tawmenta irriżorjament kull tliett snin skond il-liġi.

4. Illi din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u konsegwentament l-inkwilina għandha il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma ħarġet ordni ta' dekontroll kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

6. Illi l-kera li l-intimata qegħda tħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibda jirċievi kera ġusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta.

7. Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li biħ ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

9. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

10. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista jġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

11. Illi l-krija reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera ta' 209 fis-sena li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal- kawża wara li jinħatar perit nominandi.

12. Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-twagija ta' ħwejjiġhom.

13. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajtu u dan għaliex l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tiegħu tgħamilha impossibbli li wieħed jirriprendi lura ħwejgu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej.

14. Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandu dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huwa għandu jssofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħed jiġi imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

16. Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandu l-ebda prospett raġjonevoli illi jieħu lura il-pussess tal-fond.

17. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

18. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament

huwa jista jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

19. 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 applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs avukat Generali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

20. Illi r-rikorrenti qed isofri 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' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

21. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' 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).

22. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Gunju 1995.

23. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-espnenti ġia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom u jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-

Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, 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.

24. Illi in oltre minkejja li fil-preżent qegħda tiġi dibattuta liġi li temenda l-liġijiet tal-kera hawn fuq imsemmija, kull liġi ġdida ser tkun biss applikabbli mill-ħruġ tagħha il-quddiem, u għalhekk ma tindirizzax il-ksur li sofra l-esponenti tul is-snin li fiħ kien ġie imġiegħel f'relazzjoni ta' kera abbusiva u leziva.

Għaldaqstant ir-rikorrrenti qiegħed jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta u tiddeċiedi din il- kawża billi;

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond *14, Flat 12, Feliz Street, Valletta u* li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż imma mhux limitat għall- li jiġi dikjarat illi l-intimati ma jistgħux ikomplu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provediment ieħor fil-liġi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropej u ai termini ta' kull providment ieħor fil-liġi.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provediment ieħor fil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni''.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fis-6 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

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

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

3. Illi jeħtieġ illi r-rikorrenti jindika b'mod ċar, preċiż u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Liġi li huwa qiegħed jattakka permezz ta' dawn il-proċeduri, u mhux illi jifrex b'mod wiesgħa bl-użu tal-kliem '*inkluz izda mhux limitat*' jew '*u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra*'. Jew ir-rikorrenti jaf liema disposti tal-Liġi allegatament iledulu d-drittijiet fondamentali tiegħu, jew inkella ma jafx. Dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti qiegħed jippreġudika l-inja difensjonali ta' l-esponenti, in kwantu jista' jindirizza biss dawk id-disposti li ġew speċifikati fir-rikors promotur, u jekk ir-rikorrenti ma jirrettifikax il-pożizzjoni tiegħu, l-esponenti jkun kostrett jeċċepixxi n-nebolizita` ta' l-azzjoni, u l-konsegwenti nullita` tagħha;

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

5. Illi tajjeb li jiġi rilevat illi l-ilment ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti huwa bbażat fuq żewġ binarji:

   a) Allegazzjoni li l-Liġijiet attakkati permezz ta' din il-proċeduri jagħtu dritt ta' rilokazzjoni;

   b) Illi l-istess Liġijiet attakkati jippriva lir-rikorrenti minn kera ġusta;

6. Illi qabel xejn, jiġi rilevat illi, dejjem skond dak li ddikjara r-rikorrenti *ex admissis* fir-Rikors promotur, il-kirja de quo kienet ilha għal numru ta' snin qabel ir-rikorrenti akkwista l-fond de quo. Ir-rikorrenti kien ben konsapevoli tal-Liġijiet viġenti fiż-żmien li huwa akkwista l-ishma fil-fond de quo separatament, fl-2003 u fl-2018 u għaldaqstant, **in linea mall-massima legali *volenti non fit injuria*, ir-rikorrenti ma jistax jippretendi li jużfruwixxi minn dawn il-proċeduri biex jiġi kumpensat meta kien hu stess li volontarjament assuma r-riskju ta' l-irbit li ġġib magħha**

relazzjoni lokatizja ma terzi meta huwa akkwista l-fond de quo, l-ewwel b'donazzjoni, imbagħad permezz ta' diviżjoni bħala tranzazzjoni ta' kawża li kienet pendenti;

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

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** jiġi eċċepit illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ma hux applikabbli stante li l-Kap. 69 hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

9. Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuz tal-proprjeta`. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`;

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

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, *multo magis*, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

12. Illi in kwantu l-ilment tar-rikorrenti jolqot lill-**Artikolu 3 tal-Kap.69** tal-Liġijiet ta' Malta, huwa proprju minħabba dan l-għan leġittimu u soċjali li dan l-Artikolu jirrekjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiġġeddidx jew jiġu impost kundizzjonijiet ġodda mat-tiġdid, u b'hekk jintroduċi lill-partijiet

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

għal mekkaniżmu legali li jirregola proprju l-każijiet fejn ir-ripreża ta' fond mikri jew l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda huwa possibbli;

13. Illi huwa bil-wisq superfiċjali li l-iter ta' din il-kawża tittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69 weħidhom, mingħajr ma wieħed jeżamina l-Kap.69 kollu kemm hu għall-kuntest u kif l-Artikoli in eżamina jiġi effettwat mill-kumplament ta' l-istess Liġi;

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

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

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

17. Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap.69 jirregolaw ir-ripriza tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diġa` jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap.69, is-sid jirriprendi l-pussess – bħal per eżempju nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skond ir-raġuni miftehma – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni għar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, **bħal ma jsir f'kirjiet oħra**;

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

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

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

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

22. Illi għall-istess raġunijiet, ma jistax jingħad illi l-Kap.69 jagħti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'oħra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, u altru milli ma hemmx lok li l-kera tiġi awmentata. Il-Liġi tipprovdi mekkaniżmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilanċja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap.69 jeżistu kundizzjonijiet li jibbilanċjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment;

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

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

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

25. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction';

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

27. Illi ġaladarba r-rikorrenti għogbu jitlob l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tielet talba, bħala l-bażi legali tat-talba għad-danni, jiġi eċċepit li dan l-Artikolu jista' jiġi applikat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea biss. Madanakollu, tajjeb li jiġi rilevat illi dan l-Artikolu ma ġiex traspost fil-Liġijiet tagħna, senjatament il-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant ma jistax jiġi applikat f'dawn il-proċeduri [vide *inter alia* **Alexander Caruana et vs Doris Zarb** et[2]], u għaldaqstant **dina l-Onorabbli Qorti hija prekluża milli tillikwida, in pessimal ipotesi għall-esponenti, kwalunkwe danni jekk il-bażi tat-talba tkun proprju l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**;

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

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

30. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, kif diġa` ġie eċċepit, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni, u hemm bżonn, għall-iskop tal-prinċipju tal-proporzjonalita`, illi jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li t-titolu vantat mir-rikorrenti ġie akkwistat f'żewġ tranches – **f'dan il-każ ir-rikorrenti jiddikjaraw li akkwista nofs indiviż fl-10 ta' Gunju 2003, u n-nofs l-ieħor fit-12 ta' Gunju 2018** – din l-eċċezzjoni tinċidi wkoll għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

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

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri''.

Rat ir-risposta ta' Carmen Antonelli (l-intimata) preżentata fl-14 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. ''Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija miex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkomettewx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'kaz li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar- rikorrenti stante li l-esponenti ma tista qatt tagħti rimedju għall-allegat lezjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettewx, l-esponenti m'għandiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi inoltre, l-esponenti umilment jeċepixxu li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversament preseduta fis-27 ta' Gunju 2017;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal- Att XXIV tat-2021;

8. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

9. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna anzjana u li dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond f'kundizzjoni tajba;

10. Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat''.

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-28 ta' Novembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 14, Flat 12, Felix Street, Valletta.

Dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrent in kwantu għal nofs indiviż b'kuntratt ta' donazzjoni datat 10 ta' Ġunju 2003 (ara fol 8 u 10) u inkwantu għan-nofs indiviż l-ieħor b'kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Ġunju 2018 (ara fol 15 20 u 21);

Skont kif premess mir-Rikorrenti dan il-fond "*huwa mikri lill-intimata versu l-kera ta' €209 pagabbli bil-quddiem* [u] *bl-opra t' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħda tawmenta irriżorjament kull tliett snin skond il-liġi*". Jirriżulta mix-xhieda tal-inkwilina li l-fond ilu fil-fatt mikri mit-23 ta' Mejju 1972 (ara xhieda a' fol 77 et seq). Hija għadha sal-lum tokkupa l-fond *ope legis* taħt titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Jirriżulta li l-kera baqgħet titħallas u tiġi aċċettata bla riżervi (ibid.).

Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat (ara premessa numru 5).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmenta li l-Kap. 69, b'mod partikolari l-artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet oħra, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319). Dan in kwantu "*bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhux speranza reali li qatt jikseb*

il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajtu u dan għaliex l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tiegħu tgħamilha impossibbli li wieħed jirripredni lura ħwejġu sakemm ma jkunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej" (ara premessi 13 sa 16).

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali deċiża fl-14 ta' Jannar 2021** f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

*Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (***Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (***Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61***), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (***Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31***);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(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) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx 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) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt

li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnu, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni. Dan

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

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-ewwel u s-seba eċċezzjoni preliminari imqajma mill-Avukat tal-Istat u l-inkwilina intimata rispettivament, qed jiġi sollevat n-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji li r-Rikorrenti kellu skont il-Liġi biex jittenta jtejjeb is-sitwazzjoni tiegħu.

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

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

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

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura*

kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …"

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-Rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħolli jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Magħdud dan,

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

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

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel u s-seba eċċezzjoni rispettiva tal-Intimati.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni sollevata minnu l-Avukat tal-Istat eżiġa li r-Rikorrenti jġib prova sodisfaċjenti li l-fond in kwistjoni huwa soġġett għal kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm din il-prova baqgħet ma nġabietx, dan il-fatt ġie kkonfermat mill-inkwilina ntimata nnifisha fix-xhieda tagħha (a fol 76 et seq). Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-inkwilina Intimata jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-

ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa*

finalment responsabli, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, Kost 22/02/2013****).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009, 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.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn l-istess hija bbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bil-mod kif il-fond de quo sar propjeta' tar-rikorrent ai fini ta' din l-azzjoni kostituzzjonali hemm xi tgħid, fid-dawl li nofs dan il-fond ipprevjena lir-rikorrent permezz ta' kuntratt ta' Donazzjoni tal-10 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-nutar Mariella Mizzi. Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li donazzjoni titrasmetti l-propjeta' permezz ta' titolu partikulari u mhux universali.

Il-Qorti għalhekk tirrileva, li ai fini ta' interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu ta' nofs indivis huwa wieħed partikolari. Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xhiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw **P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof fl-opus tant ċitata tagħhom "Theory and Practice of the European Convention on Human Rights pagna 48** tat-tieni edizzjoni ta' dan il-ktieb:

"The Kofler Case the Commission stated clearly : ' the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'" Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transferable". Fil-każ ta' Deweer-vs-

Belgium tas-27 ta' Frar 1980, il-Qorti Ewropeja osservat li "The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. 4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann vs Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications Rik.Nru: 369/2021 TA 36 nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83)."

Minn dawn is-siltiet huwa ċarrissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f'dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li ssir differenza bejn il-werriet u legatarju, fil-każ tal-lum donat, f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut bħal dawk odjerni. Il-Qorti

tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajħ il-mejjet mhux hekk fil-każ tal-legatarju jew tal-persuna li tirċievi b'donazzjoni (ara artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi Civili).

Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġuridika tal-mejjet u mhux il-legatarju jew min jirċievi b'donazzjoni. Dan huwa ukoll konformi ma' dak li rriteniet il-**Qorti Kostituzjonali fil-kawża Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021,** "... jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni, l-Qorti sejra tieħu l-istess pożizzjoni addottata minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et. Dan peress li hija l-iktar konformi ma l-ispirtu ta' dak li jridu l-imsemmi artikoli Kostituzzjonali u Protokollari". Għalhekk kwantu jirrigwarda n-nofs indiviż tal-fond il-Qorti tkun qed tqis il-ksur mid-data ta' meta akkwista b'donazzjoni.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitlob lil Qorti tagħtiħ r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa inkluż li jiġi dikjarat illi l-inkwilina intimata ma tkomplix tużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi u li jiġi ordnat l-iżgumbrament

tagħha mill-fond de quo (ara talba ii) kif ukoll li tordna, tillikwida u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom għal kumpens u danni sofferti minnu (ara talba iii, iv u v).

Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

It-talba numru ii tolqot madanakollu l-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. L-istess ġiet għaldaqstant newtralizzata bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott fil-mori ta' dawn il-proċeduri bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dan l-artikolu ir-Rikorrenti issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu seta' mill-1 ta' Ġunju 2021, jum wara li ġiet istitwita din l-azzjoni, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Din it-talba numru ii sejra għaldaqstant tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-talba tar-Rikorrenti għal-kumpens, 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).

B'applikazzjoni għal dan l-insenjament, it-talba għal-kumpens għandha tkun ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li l-ammont ta' kumpens għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109 (ara nota a' fol 89). <u>Dan l-ammont iżda għandu jiġi kkalkolat mis-sena 2003 biss in kwantu għal nofs indiviż u mis-sena 2018 in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż.</u> Dan għaliex, b'differenza mill-kawżi ċitati fin-nota tiegħu (ara nota a' fol 91 u 92), ir-Rikorrenti m'akkwistax il-fond *per via di successione*, iżda kif ingħad aktar 'l fuq, *per via di donazzione* bl-att tal-10 ta' Ġunju 2003 u *per via di diviżione* bl-att tat-12 ta' Ġunju 2018. Ir-Rikorrenti għaldaqstant ma jista qatt jitqies li daħal fiż-żarbun legali tal-Awturi tiegħu(ara **Maria Gialanzè et vs Carmelo D'Agostino et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2022**).

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza **Cauchi vs Malta** 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.

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'mill-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 jeddu 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'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat biss limitatament safejn dawn jirrigwardaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilina intimata;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikolu 3 u 4 tal-istess, u l-Att X tal-2009, kif kienu viġenti

fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Intimata għal fond 14 Flat 12, Felix Street, Valletta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad it-tieni talba tar-Rikorrenti għal raġunijiet suesposti;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnu sofferta;

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur