FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Frar 2023

Rikors Nru. 811/2021 GM

Jojoe Company Limited (C5506)

vs

Konrad Maistre (K.I. 210167M) u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Jojoe Company Limited (C5506) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **168 ġja 43, Capuchins' Street, Kalkara,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument A</u>"**.

2. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"<u>Dokument B</u>"** hawn anness.

3. L-imsemmi fond ilu mikri lil missier l-intimat ossia Anthony Maistre (K.I. 291938M) għal għexieren ta' snin b'kera miżera li tul iż-żmien awmentat għal **€209.60ċ** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.

4. Anthony Maistre miet fit-22 ta' Mejju 2020 u l-mara tiegħu Mary Rose Maistre ippremorietu fid-29 ta' Lulju 2014, imma ibnu l-intimat odjern għadu jippretendi li għandu titolu fuq il-fond in kwistjoni.

5. Kif fuq ingħad, il-kera li missier l-intimat Maistre kien qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.60ċ** fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti 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. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

8. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina 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 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid 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-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

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

11. 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' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

12. 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 leżjoni 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.**

13. Ir-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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

14. 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.

15. Il-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

16. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkazjoni 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 Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

17. B'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni

indefinita lill-intimata Konrad Maistre (K.I. 210167M) għall-fond 168 ġja 43, Capuchins' Street, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

II. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt 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.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-22 ta' Diċembru 2021, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar is-7 ta' Jannar 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. In suċċint, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda tilmenta illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Maistre Konrad għal fond residenzjali **168, ġja 43, *Capuchins Street,* il-Kalkara**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċit *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Fl-ewwel lok, huwa xieraq illi s-soċjeta' rikorrenti tippreżenta prova **tal-ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit <u>meta bdiet il-kirja</u> u jiġi ppruvat ukoll illi Anthony Maistre, l-antenant tal-intimat Konrad Maistre, li allegatament miet fit-22 ta' Mejju 2020, tabilħaqq kien igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Is-soċjeta' rikorrenti preżentat quddiem din l-Onorabbli Qorti **prova tat-titolu** mar-rikors promotur. Fil-fatt minn Kuntratt datat 23 ta' Mejju 1981 ġie stabbilit illi 'JOEJOE COMPANY LIMITED' (u mhux Jojoe Company Limited) akkwistat b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-fond in kwistjoni versu ċ-ċens ta' tnax-il lira u ħamsin ċenteżmu annwu u perpetwu (Lm12.50ċ);

6. Mill-Affidavit esebit mar-rikors promotur jidher illi s-soċjeta' rikorrenti hija rappreżentata mis-Sur Frank Galea Pace bħala azzjonist u direttur. Tajjeb f'dan ir-rigward tinġieb **prova tal-kostituzzjoni ta' din is-soċjeta'** u evidenza li s-sinjur Galea Pace għandu d-delega u l-awtoriżazzjoni sabiex jidher f'isimha;

7. Fil-mertu, s-soċjeta' rikorrenti tilmenta minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali "kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". Safejn l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva illi skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987;

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

9. Inoltre sakemm is-soċjeta' rikorrenti qiegħda tattaka t-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tas-soċjeta' rikorrenti hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-

Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. *Di piu'*, l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' – bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

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

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

12. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, s-soċjeta' rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Konsegwentament, ladarba s-soċjeta' rikorrenti ingħatalha dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħha fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

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

14. Minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lis-soċjeta' rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni sal-1 ta' Ġunju 2021;

15. Is-soċjeta’ rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma’ s-soċjeta’ saret sid tal-fond in kwistjoni. Jekk jirriżulta illi s-soċjeta’ rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* meta l-kirja kienet diġa’ fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi li tali soċjeta’ kienet ben konxja tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta lill-inkwilin u għalhekk ma kienx hemm intervent leġislattiv li ma kinetx edotta minnu, u in konsegwenza, minn jeddha assoġġetat ruħha għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Rat ir-Risposta ta’ Konrad Maistre li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, qiegħed jiġi rrilevat li l-esponent m'huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tal-kumpanija rikorrenti, u dan stante li huwa l-Istat, u mhux l-esponent, li għandu, fi kwalunkwe każ, iwieġeb għal kwalsijasi nuqqasijiet relatati mal-liġijiet domestiċi indikati fir-rikors promotur. Għaldaqstant, l-esponent għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju u m' għandux ibati spejjeż abbinati ma' dawn il-proċeduri.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rrilevat ukoll li, tenut kont: i) tal-awtorita’ u tal-poteri tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-vesti kostituzzjonali tagħha; ii) tad-dikjarazzjoni tar-rappreżentant tal-kumpanija rikorrenti fl-Affidavit tiegħu anness mar-rikors promotur ('Dok. JJCL1'), ossia tal-fehma tiegħu li *“biex dan il-ksur tad-drittijiet tiegħu jiġi mwaqqaf darba għal dejjem jinħtieġ ukoll illi jiġi ordnat żgumbrament tal-inkwilina [a]* J"; kif ukoll iii) tal-ewwel (1) talba fir-rikors promotur, cioe’ tat-talba tal-kumpanija rikorrenti sabiex *"tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhr[i]lha xierqa fiċ-ċirkostanzi",* l-istess kumpanija rikorrenti għandha, *in limine litis*, tispjega jekk hijiex qiegħda tippretendi xi forma ta' rimedju direttament fil-konfront tal-esponent permezz ta' dawn il-proċeduri. Dawn il-proċeduri kostituzzjonali m'għandhomx, u ma jistgħux, jintużaw sabiex jinkiseb l-iżgumbrament ta' persuna li tkun qiegħda tokkupa fond mertu tal-istess proċeduri, u dan kemm in vista tal-eżistenza ta' rimedji ordinarji disponibbli lill-kumpanija rikorrenti, kif ukoll in vista tal-fatt li lanjanzi kostituzzjonali jistgħu, min-natura tagħhom stess, jiġu ndirizzati biss fil-konfront tal-Istat. Għaldaqstant, l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad u m'għandhiex tikkunsidra kwalunkwe talbiet jew argumenti li huma intiżi sabiex jiġu evitati dawn il-prinċipji.

3. B'żieda mas-suespost, il-kumpanija rikorrenti għandha, *in limine litis,* tindika wkoll ir-raġuni għalfejn l-esponent ġie indikat u mħarrek bħala intimat f’ dawn il-proċeduri, ossia jekk ġiex imħarrek qua werriet tad-defunt Antoine sive Anthony Maistre, jew jekk ġie mħarrek f’xi kwalita’ oħra. F'dan ir-rigward, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt tiegħu li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fi-mument u/jew fl-eventwalita’ li jiġi pprovdut bid-debita kjarifika.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rrilevat li l-kumpanija rikorrenti għandha, fi kwalunkwe każ, tforni prova konkludenti dwar it-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u dan stante li, fil-verita', dan il-fond kien ġie akkwistat mill-awtur tal-esponent, Antoine sive Anthony Maistre, b'titolu ta' emfitwesi temporanja għal perjodu ta' għoxrin (20) sena in virtu' ta' att pubbliku konkluż fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius nhar l-għaxra ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tnejn u sebgħin (10.10.1972) ('Doc KM 1'). Fil-fatt, tħallas ċens annwu matul dan il-perjodu, u dan kif jirriżulta inter alia, mir-riċevuti hawn anness u mmarkati bħala 'Dok KM 2' - Dok KM 5'.

5. B'żieda mas-suespost, qiegħed jiġi rrilevat, li, fi kwalunkwe każ, il-kumpanija rikorrenti għandha, *in limine litis,* tindika l-perjodu li għalih qed titlob kumpens, ossia minn liema sena, u għal liema żmien.

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li ssir referenza għalih fil-paragrafi bin-numri tmienja (8) u ħmistax (15) tar-Rikors promotur, m'huwiex applikabbli, u dan stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk eżenti mill-iskrutinju mitlub mill-istess kumpanija ai termini tal-Artikolu 41(9) tal-istess Kostituzzjoni.

Rat li b'verbal tagħha tal-01 ta' Marzu 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel stima tal-valur fis-suq tal-fond u dak lokatizju kull ħames snin għall-perjodu bejn l-1987 u sal-lum.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-21 ta' Marzu 2022[2].

Rat il-verbal tagħha tas-7 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u awtorizzat il-korrezzjoni fl-atti li jinbidel kull riferenza għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jigi sostitwit bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.[3]

---

[1] Fol 41
[2] Fol 48
[3] Fol 66

Rat ir-Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li eċċepixxa illi :

1. Nhar is-7 ta' Lulju 2022 dina l-Onorabbli Qorti awtorizzat lill-esponent jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri in vista tal-korrezzjoni fir-rikors promotur u talbiet li dina l-Onorabbli Qorti awtorizzat;

2. L-esponent iżomm ferm mal-eċċezzjonijiet preżentati minnu sa fejn dawn għadhom kompatibbli mar-rikors promotur kif mibdul;

3. Ulterjorment, l-esponent jeċċepixxi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 f'dan il-każ ma wasslux għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss wara l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika li allegatament kienet viġenti sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti.

Is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond 168 ġja` 43, Capuchins Street, Kalkara permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.[4]

Permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Ottubru 1972, dan il-fond kien ġie mogħti b'titlu ta' enfitewsi temporanja lil Antoine Maistre - missier l-intimat Anthony Maistre' għal żmien għoxrin sena mill-1 ta' Novembru 1972 b'ċens annwu temporanju ta' Lm30.[5] L-imsemmi Anthony Maistre ġie nieqes fl-22 ta' Mejju 2020 u r-rikorrenti trid il-fond lura iżda għadu jokkupah l-intimat għalkemm ma joqgħodx fih.

llum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €209.60 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 b'awmenti kull tliet snin. Ir-rikorrenti tgħid illi l-intimat għadu jippretendi li għandu titolu fuq il-fond in kwistjoni

[4] Dok A a fol 9
[5] Fol 35

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.[6]

Titolu.

Mill-provi li r-rikorrenti ppreżentaw, jirriżulta li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata peress li l-intimat ippreżenta l-kuntratt tal-ftehim tal-enfitewsi temporanja datat 10 ta' Ottubru 1972.

L-ewwel, ir-raba' u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Schembri: m'huwiex il-leġittimu kuntradittur - huwa biss inkwilin b'titolu validu li dejjem segwa l-liġi u m'għandux ibati spejjeż.

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Applikabilita' tal-Artikolu 37.

[6] Dok B a fol 19

Ir-rikorrenti mhix qed issejjes it-talbiet tagħha fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni tat-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tas-sitt eċċezzjoni tal-intimat Maistre'.

Perjodu qabel ir-rikorrenti saret sid.

Il-fond in kwistjoni ġie mogħti b'enfitewsi temporanja fis-sena 1972 sas-sena 1992. Ir-rikorrenti akkwistat il-fond fis-sena 1981. Għaldaqstant il-kumpens lir-rikorrenti għandu jibda jingħata mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u ċjoe` fit-2 ta' Novembru 1992 u dan sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju 2021 li ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Meta skadiet l-enfitewsi temporanja, ir-rikorrenti diġa` kienet sid tal-fond u għalhekk din il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni tal-erbatax u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Proporzjon fil-kera.

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158 u Art 1531Ċ tal-Kap 16) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu

lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[7], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta mqabbla mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa

[7] Prim'Awla (Kostituzzjonali) 27.03.2015.

intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Żgumbrament.

Ir-rikorrenti ma talbitx l-iżgumbrament tal-intimat u għalhekk din il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Maistre u tal-għaxar eċċezzjoni tal-intimat avukat tal-Istat.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[8] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn

[8] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[9]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Likwidazzjoni tal-kumpens.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €284,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1992 sa 2021 tela' minn €1,397 għal €9,940.

€117,107 – €4,927 = €112,180

€112,180 – 35% = €72,917

€72,917– 20% = €58,333.60 = **€58,000**

---

[9] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Il-kalkolu suespost sar abbażi tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 li fiha ntqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[10] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[11]

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Konrad Maistre għall-fond 168 ġja 43, Capuchins' Street, Kalkara, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-

[10] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.
[11] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan għall-perjodu bejn is-sena 1992 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma żammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma jirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni għall-perjodu fuq imsemmi.

(4) Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, fis-somma ta' €58,000 bħala danni pekunarji u €1,000 bħala danni mhux pekunarji.

(5) Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA