QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 28 ta' Frar 2023

Kawza Numru: 4
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 304/2020 JVC

Mary Grace Grima (K.I. nru. 394892(M))

vs

Joseph Cutajar (K.I. nru. 0337638(M)); Catherine Cutajar (K.I. Nru. 1103344(M))

u

L-Avukat Tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Mary Grace Grima talbet kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà bin-numru 10, Triq ir-Redentur, Ħaż-Żabbar.

2. Ir-rikorrenti tikri dan il-fond lill-intimati Joseph Cutajar u Catherine Cutajar, li jżommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligjiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta' €200 fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sid rikorrenti milli tiehu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li hi sfurzata tibqa taccetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu - u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita lum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dak li r-rikorrenti setghet u tista' tikseb fis-suq miftuh, kieku ma hemmx l-ligi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Joseph u Catherine Cutajar), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali żbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iż-żieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eccessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti m'ghandiex rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament tista' biss tircievi dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qieghda taghmel is-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza ghal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderigiet il-qrati Maltin jaghtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom ghalfejn jaghmlu proceduri dupplici biex jottjenu solljev ghal-jeddijiet taghhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-

istess każ intqal illi hlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taht il-Konvenzjoni.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti f' Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimati Joseph Cutajar u Catherine Cutajar ma jistghux jistriehu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex jissoktaw fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha, u tillikwida kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata;

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.'.

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

1. 'Illi qabel xejn, jehtieg li r-rikorrenti tressaq provi xierqa tat-titolu li tghid li qed tgawdi fuq fond li allegatament hu soggett tal-kirja in kwistjoni ossia l-propjetà bin-numru 10, Triq ir-Redentur, Haż-Zabbar;

2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti ghandha wkoll iggib provi tajbin biżżejjed li juru kif l-allegata kirja in mertu hija tassew soggetta ghall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta)**;

3. Illi fil-mertu u dejjem bla hsara ghal dak fuq imsemmi, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn taht elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

4. Fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan ghaliex il-**Kap 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962*** *jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel*

dik id-data (jew xi ligi li, minn żmien ghal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).";

5. F′ kull każ, l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta′ xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta′ proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

6. Ili fit-tieni lok u sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali. F' dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bażi ragonevoli - li żgur mhux il-każ. Il-**Kap 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi: (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (ii) jżommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali. Illi ghalhekk l-anqas hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

7. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi

mekkanizmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat;

8. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti lanqas ma ghandhom jintlaqghu;

9. F'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu ben stabbilit mill-azzjoni gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Kostituzzjonali, azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali bhal dik in mertu tapplika biss '*inter partes*' u ghaldaqstant fi kwalsiasi każ din il-Qorti ma ghandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta Malta "huma nulli u bla effett "*erga omnes*";

10. F'kull każ, ir-rikorrenti ma tista' qatt tigi kkumpensata u/jew mhallsa xi danni ghall-perjodi li fihom ma kellha l-ebda jedd legali li tircievi l-kera;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom;'.

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat fejn permezz tieghu talab li l-Qorti tawtorizzah jipprezenta risposta b'eccezzjonijiet ulterjuri u dan in vista tal-emendi ricenti fil-Ligi applikabbli wkoll ghall-kaz odjern, rat li fil-verbal tat-2 ta' Gunju, 2021 a fol. 18 tal-process Dr Bugeja ghar-rikorrenti u Dr Mifsud ghall-intimati m'oggezzjonawx filwaqt li zammu ferm id-drittijiet tal-klijienti taghhom u rat li l-

Qorti fl-istess verbal tat-2 ta' Gunju, 2021 fic-cirkostanzi laqghet it-talba kif kontenuta fir-rikors tal-Avukat tal-Istat u awtorizzat l-prezentata tar-risposta ulterjuri.

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

'1. Illi bla hsara ghal dak gia ecceppit, mal-migja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax izjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbiku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-sahha **Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-**

2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m'ghandha tiddikjara li d-dispozizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;'.

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph Cutajar u Catherine Cutajar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti attrici jehtiegilha qabel xejn tressaq il-provi adekwati, u rikjesti f'kawzi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess attrici tgawdi fuq il-fond in kwistjoni, ossia, fond bin-numru 10, Triq ir-Redentur, Haz-Zabbar u minn meta bdiet allegatament tgawdi mill-istess titolu jew interess;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li l-istanza attrici hija msejjsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess attrici, kkawzati mill-ligijiet vigenti kif minnha msemmija, mentri l-eccipjenti ma ghamlu ebda ligijiet, anzi huma dejjem mxew tajjeb mal-ligijiet legittimi promulgati mill-legislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess ligijiet, u allura bl-ebda mod ma setghu jilledu d-drittijiet fundamentali tal-attrici, u per konsegwenza, ma ghandhomx jinstabu responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attrici, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu konsegwenzi jew jigu mgeghla joffru xi rimedju;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, filwaqt li l-eccipjenti ddevolva fuqhom, idonjament u skond il-ligi, dan it-titolu ta' lokazzjoni in kwistjoni mill-antecessuri fit-titolu taghhom, u inoltre kienu dejjem ben rikonoxxuti bhala idonei inkwilini mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eccipjenti dejjem adoperaw, mxew ma u strahu fuq id-disposizzjonijiet tal-ligijiet vigenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju taghhom u d-drittijiet taghhom naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kissru ebda kundizzjoni relattiva ghall-kirja *de quo*, u kif wkoll, dejjem hallsu l-kera kif dovuta lis-sidien u fil-hin;

4. Illi inoltre, jingieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li kienu propju l-eccipjenti li bnew, unikament a spejjez taghhom, il-maggorparti tal-fond in kwistjoni fl-istat li fih jinsab illum, wara li, lill-antecessuri fit-titolu ta' l-istess eccipjenti Joseph Cutajar, kien mikri biss il-fond konsistenti f'zewg kmamar zghar, kcina u logga, kif ser jigi muri ahjar fil-mori tal-kawza;

5. Illi l-eccipjenti inkwilini kellhom aspettativa legittima, naxxenti mill-ligijiet vigenti ghal ghexieren ta' snin, li jibqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taht l-istess titolu ta' lokazzjoni validu li gawdew minnu u ghadhom igawdu minnu ai termini tal-ligi, u kien propju ghalhekk li, kif intqal fil-paragrafu precedenti, huma ghaddew sabiex investew sostanzjalment fuq il-kostruzzjoni u l-manutenzjoni tal-istess fond kif jinsab illum, u dan flok hasbu sabiex jixtru propjeta residenzjali alternattiva. In fatti dan il-fond ghadu sal-gurnata odjerna l-unika propjeta immobbli li jipposedu u li sservi ta' residenza ordinarja taghhom;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u ghar-ragunijiet fuq dedotti, l-eccepjenti ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez konnessi ma dawn il-proceduri stante li l-istess eccepjenti ma jistghux ibatu huma konsegwenzi talli ottempraw ruhhom mill-ahjar li setghu mal-ligjiet legittimi u vigenti, u usufruixxew mid-drittijiet moghtija lilhom mill-ligi;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu kont ta' emendi fil-ligi li ser isehhu u jigu promulgati matul il-mori ta' din il-kawza u liema ligijiet/emendi ser jipprevalixxu fuq dawk il-ligijiet kontestati mill-attrici, b'tali mod li din l-azzjoni, in kwantu diretta fir-rigward li jigi iddikjarat li il-ligijiet imsemmija fir-rikors promutur m'ghandhomx jibqghu applikabbli bejn il-partijiet u li jinghataw ir-rimedji opportuni fir-rigward, tali talba/talbiet mhux ser jibqghu necessarji u/jew mehtiega fil-konfront tal-kirja vigenti;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk jkun il-kaz;'.

Rat l-affidavits, kopji ta' ricevuti, rapport, domandi in eskussjoni, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 Dr Carlos Bugeja ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-kera tal-fond 10 fi Triq ir-Redentur, Haz-Zabbar mis-sena

1971 u kull hames snin sallum u rat li l-Qorti nnominat ghal dan il-ghan lil Perit Stephanie Cassar.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar esebit fl-atti a fol. 21 et seq tal-process.

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati Joseph u Catherine konjugi Cutajar esebiti fl-atti a fol. 41 et seq tal-process u rat ukoll ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni pprezentati nhar l-10 ta' Marzu, 2022 a fol. 61 et seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Mejju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>**Fatti fil-qosor:**</u>

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

1. Illi r-rikorrenti Mary Grace Grima tippremetti li hija l-proprjetarja' tal-fond bin-numru 10 fi Triq ir-Redentur, Haz-Zabbar liema fond kien gie ghandha permezz ta' donazzjoni minghand il-genituri taghha Dominic u Veronica konjugi Grima permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Lulju, 2011.

Ir-rikorrenti tispjega li l-ġenituri tagħha Dominic u Veronica Grima kienu akwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Jannar, 2004.

2. Illi jirriżulta li l-fond kien inkera mill-antekawża tar-rikorrenti għall-bidu tas-snin sittin (60) lill-intimati Joseph u Catherine konjuġi Cutajar versu l-kera ta' tnax il-lira (Lm12) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti għas-somma ta' sebgħa u għoxrin Ewro u ħamsa u disgħin ċentezmu (€27.95). Sussegwentement il-kera kienet żdiedet bl-awmenti ai termini tal-Liġi tas-sena 2010 biex illum ir-rikorrenti qiegħda tirċievi l-ammont ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena. L-intimati konjuġi Cutajar għadhom jirrisjedu u jokkupaw il-fond sallum b'titolu ta' kera (ara kopja ta' riċevuti a fol. 51 et seq tal-proċess).

3. Illi r-rikorrenti pproċediet bil-kawża odjerna nhar is-17 ta' Diċembru, 2020 fejn fost affarijiet oħra qed tilmenta li d-drittijiet fundamentali tagħha ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta qed jiġu vjolati bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbet ukoll li jiġi dikjarat li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Talbet li l-Qorti tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa. Ulterjorment talbet li l-Qorti tiddikjara li b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati Joseph u Catherine Cutajar ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X

tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex jissoktaw fil-kirja. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti rizultat tat-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' *de quo*, u l-kumpens dovut lilha, u tillikwida l-kumpens/danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata. Finalment talbet lill-Qorti taghti dawk ir-rimedji u/jew provvedimenti ohra kollha mehtiega.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Marzu, 2021 a fol. 15 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Stephanie Cassar sabiex taccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 10 fi Triq ir-Redentur, Haz-Zabbar u tirrelata dwar il-valur tal-kera tieghu mis-sena 1971 u kull hames (5) snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie esebit fl-atti nhar l-20 ta' Mejju, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-26 ta' Lulju, 2021 u jinsab a fol. 21 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghti deskrizzjoni tal-proprjeta', spjegazzjoni tal-permessi u fatturi relattivi u sussegwentement tghaddi sabiex taghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' 10 fi Triq ir-Redentur, Haz-Zabbar u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku tiddikjara li bhala valur fis-sena 2021 tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-suq liberu huwa dak ta' mija u sebghin elf ewro (€170,000). Tkompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1971 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur tas-Suq	Valur Lokatizju
1971	€9,813	€343
1972		
1973		
1974		
1975		
1976	€13,052	€457
1977		
1978		
1979		
1980		
1981	€17,359	€608
1982		
1983		
1984		
1985		
1986	€23,089	€808
1987		
1988		
1989		
1990		
1991	€30,709	€1,075
1992		
1993		
1994		
1995		
1996	€40,844	€1,430
1997		
1998		
1999		
2000		
2001	€54,324	€1,901
2002		
2003		
2004		
2005		
2006	€72,253	€2,529
2007		
2008		
2009		
2010		
2011	€96,099	€3,363
2012		
2013		
2014		
2015		
2016	€127,816	€4,474
2017		
2018		
2019		
2020		
2021	€170,000	€5,950

Pg

Dwar il-valur lokatizzju l-Perit Tekniku spjegat li dan gie kkalkolat kull sena, b'zidiet effettivi kull hames (5) snin, li jirrizultaw minn zidiet fil-valur fis-suq.

Il-Qorti rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati konjugi Cutajar a fol. 43 et seq u r-risposti tal-Perit Tekniku Cassar a fol. 61 et seq tal-process. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Cutajar:</u>

Illi permezz tal-ewwel u t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti trid tressaq prova xierqa tat-titolu li tghid li tgawdi fuq il-fond li allegatament huwa suggett tal-kirja. Jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ghandha ggib provi tajbin li juru kif l-allegata kirja in mertu hija tassew soggetta ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi fuq l-istess binarji l-intimati konjugi Cutajar ukoll jeccepixxu fl-ewwel eccezzjoni taghhom li r-rikorrenti ghandha tressaq provi adegwati tat-titolu jew l-interess li allegatament hija tgawdi fuq il-fond in kwistjoni u prova minn meta bdiet tgawdi mill-istess titolu jew interess.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li qieghed jirtira l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tieghu billi fil-fehma tieghu r-rikorrenti rnexxilha tressaq prova sufficjenti tal-istess. Madanakollu l-Qorti xorta hija tenuta tezamina l-eccezzjoni tal-intimati konjugi Cutajar billi din ma gietx irtirata.

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd

fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti Mary Grace Grima ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta hija saret is-sid. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

<u>Ir-raba' eccezzjoni u l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqa fit-termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex l-Kap. 16 u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi testwalment:

'*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu*).".

Fil-hames eccezzjoni jeccepixxi li f'kull kaz l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn

din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta, li sehh fil-kuntest ta' kirja. B'hekk isostni li l-ilment mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taqbel li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gustifikata. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikat wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar l-hames (5) eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din allura hija sorvolata.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tat-2 ta' Gunju, 2021:</u>

Illi l-Avukat tal-Istat nhar it-2 ta' Lulju, 2021, wara permezz tal-Qorti ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi mad-dhul tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tistax izjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Jispjega li bis-sahha ta' dan l-artikolu r-rikorrenti tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Isostni li b'zieda fil-kera bir-rata ta' 2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku. B'zieda ma dan skont l-istess Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li kemm-il darba din il-Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti m'ghandha bl-ebda mod tghaddi sabiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti m'ghandiex tghaddi sabiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas m'ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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

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

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim'Ministru et** inghad illi:

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

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

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

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti

diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

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

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

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

> '[a] fair balance ... between the demands of the general

---

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

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

> interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Stephanie Cassar. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti

diskrepanza sostanzjali nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mill-antekawza tar-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tnax il-liri tal-munita l-antika (Lm 12) ekwivalenti ghas-somma ta' sebgha u ghoxrin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf hamsa u sebghin Ewro (€1,075). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbgha 'telef erbgha mija u erbgha u sebghin Ewro (€4,474) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena. Jigi notat li l-intimat Joseph Cutajar fl-affidavit tieghu (fol. 49) ikkonferma li l-kirja kienet fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena u li originarjament kienet fis-somma ta' tnax il-liri tal-munita l-antika (Lm 12) ekwivalenti ghas-somma ta' sebgha u ghoxrin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) fis-sena. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan

b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll indhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu stante li permezz taghhom inholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi

---

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

kondizzjonijiet. Illi kif sostniet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'dana li l-ilment taghha dwar ksur tad-dritt fundamentali taghha huwa gustifikat.

Rimedji:

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

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti l-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din

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

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

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

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also

found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

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

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom.

Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **<u>Cauchi v. Malta</u>**.

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 –	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55

31/07/2018

Total:
€7,351.00

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Cutajar ilhom igawdu l-fond l'fuq minn hamsin (50) sena. Jirrizulta wkoll li l-intimati Cutajar ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum fejn mill-eccezzjonijiet taghhom huwa car li ghadhom qed ivantaw il-protezzjoni tal-ligi fuq il-fond bhala residenza taghhom (fol. 12).

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Mary Grace Grima saret proprjetarja' tal-fond in kwistjoni mill-poter tal-genituri taghha Domenic u Veronica konjugi Grima permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-26 ta' Lulju, 2011. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perjodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 2011 billi hija s-sena li r-rikorrenti akwistat il-fond u dan sas-sena 2021 meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2021 li provdew rimedji aktar estensivi lir-rikorrenti.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Awwissu 2011 sa Mejju 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar, jammonta komplessivament ghal dak ta' disgha u tletin elf sebgha mija u zewg Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€39,702.41). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Cutajar kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' tnax il-lira (Lm 12) tal-munita l-antika ekwivalenti ghal sebgha u ghoxrin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) fis-sena u sussegwentament bl-awment bdew ihallsu mitejn Ewro (€200.00) biex ghal istess

perijodu matul is-snin Awwissu 2011 sa Mejju 2021 ir-rikorrenti rceviet is-somma komplessiva ta' sitt mija erbgha u disghin Ewro u disgha u disghin centezmu (€694.99). Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet suespost u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 2011 sas-sena 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal disgha u tletin elf sebgha mija u zewg Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€39,702.41).

Il-kera percepita mir-rikorrenti mis-sena 2011 sas-sena 2021 komplessiva hija fis-somma ta' sitt mija erbgha u disghin Ewro u disgha u disghin centezmu (€694.99).

€39,702.41 - €694.99 = €39,007.42

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

€39,007.42 – 35%= €25,354.82 – 20% = € 20,283.86.

<u>**Ammont ta' kumpens**</u>: ghoxrin elf mitejn tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€ 20,283.86).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat izda d-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Din il-Qorti in

vista wkoll tas-somma gia likwidata f'danni suesposti li hija ferm anqas minn dik likwidata fil-kaz kwotat tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef' Euro (3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli, filwaqt li konsegwentement tiddikjara l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

2. Tichad il-bqija tar-risposti ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati konjugi Cutajar sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li ghar-ragunijiet suesposti li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tichad it-tieni talba ghar-ragunijiet suesposti;

5. Tilqa' t-tielet u s-sitt talba u ser tghaddi sabiex taghti r-rimedji li jsegwu;

6. Tilqa′ limitatament ir-raba′ talba u tiddikjara li l-intimati Joseph u Catherine konjugi Cutajar ma jistghux jistriehu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex jissoktaw fil-kirja;

7. Tilqa′ l-hames talba u tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha, u tillikwida danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta′ tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€23,283.86) li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta′ ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta′ Frar, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023