MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2023

Rikors Numru 239/2021 LM

Joseph Schembri (K.I. 723862M)

vs.

Avukat tal-Istat; Carmen Busuttil (K.I. 575537M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta' April, 2021 mir-rikorrenti **Joseph Schembri (K.I. 723862M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

1. *Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, fi Triq Castro, in-Naxxar, li hu akkwista mingħand zijuh Paul Camilleri;*
2. *Illi z-ziju tal-esponenti Paul Camilleri kien akkwista l-fond in kwistjoni mingħand ommu Carmela Camilleri, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 3 ta' Lulju, 1973 in atti tan-Nutar Dr Salvatore Abela;*

3. *Illi sussegwentement, Paul Camilleri trasferixxa l-fond in kwistjoni lill-esponenti u lil ħuh James Schembri, kif jidher fil-kuntratt ta' bejgħ datat 26 t'April, 2000 in atti tan-Nutar Dr Peter Fleri Soler **(Dok. JS1)**;*

4. *Illi finalment, il-fond in kwistjoni ddevolva għand l-esponenti in piena u assoluta proprjetà permezz ta' diviżjoni datata 23 ta' Novembru, 2020, in atti tan-Nutar Dr Mary Grech Pace **(Dok. JS2)**;*

5. *Illi preżentement, il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-konvenuta Carmen Busuttil li għal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded ope legis bla prospett ta' terminazzjoni;*

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

6. *Illi l-kera li l-intimata qed tħallas hija l-minimu stabbilit bil-liġi ossia mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu, 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

7. *Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2022.*

8. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914.*

9. *Illi dan ifisser li l-esponenti u l-ante kawża tiegħu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.*

10. *Illi billi l-kera hija ffissata fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.*

11. *Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dawk tal-inkwilini intimati.*

12. *Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti.*

13. *Illi konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, l-esponenti m'għandux speranza reali li qatt jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajtu.*

14. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġie u effettivament għadu qed jiġi pprivat mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma hu qed jingħata kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxi bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond.*

15. *Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

16. *Illi inoltre l-esponenti anqas m'għandu rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li hu ma jistax jawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq reali.*

17. *Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet* ***Joseph Grima, Georgina Grima u Doreen Grima vs l-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina*** *fejn ġie ssenjalat is-segwenti:*

> *"L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku permess li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi ddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit. Mhuwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra,* ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu.*** *Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera mhijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini****."*

18. *Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qiegħed isofri minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* ad exemplum *fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet:* ***Beyeler vs Italy, u Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia.***

19. *Illi b'hekk, l-interferenza tal-Istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-proprjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-proprjetà ai termini*

tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: ***Mellacher and Others vs Austria; Hutten-Czapska vs Poland; Anthony Aquilina vs Malta u Bitto and Others vs Slovakia****.*

20. *Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tiegħu nkiser u għadu effettivament qed jiġi miksur id-dritt tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma jingħata kumpens ġust u ekwu għal dan.*

21. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellux triq oħra għajr li jintavola l-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardja d-drittijiet fundamentali tiegħu li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.*

22. *Illi l-esponent jiddikjara li hu jaf personalment b'dawn il-fatti.*

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja ope legis lill-intimata Busuttil tal-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, fi Triq Castro, in-Naxxar, bil-konsegwenza li qed jiġi vjolat id-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-istess intimata Busuttil mill-fond de quo;*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

iv. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti jrid iġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond in mertu, u ċioe "7, Sqaq numru 3, Triq Castro, in-Naxxar";*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jrid iġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u għall-**Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.*
3. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħed jattakka d-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
4. *Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*
5. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jiprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*
6. *Illi għandu jiġi osservat ukoll li meta r-rikorrenti, flimkien ma' James u Elizabeth Schembri, akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu oneruż fis-sena 2000, huwa kien ben konsapevoli li kien hemm l-intimata Busuttil tgħix bħala inkwilina fl-istess fond u kien ukoll konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dawn il-kirjiet. Barra minn hekk, l-ammont li ħallas ir-rikorrenti biex flimkien ma' James u Elizabeth Schembri xtara l-fond in kwistjoni jirrifletti l-valur ta' fond okkupat u mhux ta' wieħed vakanti. Jiġi b'hekk li b'konsegwenza tal-kirja li kien hemm viġenti fuq il-fond, ir-rikorrenti xtara sehmu mill-fond in kwistjoni bi prezz ferm irħas minn dak li fil-fatt kien iġib il-fond fis-suq liberu dak iż-żmien;*
7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat*

*għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

8. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jista' qatt jiġi kkumpensat u/jew imħallas xi danni għall-perijodi li fihom ma kellu l-ebda titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża jew li fihom ma kellux jedd legali li jirċievi l-kera;*

9. *Illi barra minn hekk, fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Busuttil. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

10. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

***Għaldaqstant** fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.*

3. L-intimat **Avukat tal-Istat** ippreżenta nota b'eċċezzjonijiet ulterjuri u dan wara li ngħata l-fakoltà li jagħmel dan b'digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Settembru, 2021. F'din in-nota, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi:

1. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021,** mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jista' jitlob 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 fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq;*
2. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 m'hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża.*

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Carmen Busuttil (K.I. 575537M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Busuttil'] li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepiet:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qiegħed jabbuża mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħed jadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellu a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnu fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, u dan stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigurat li tottempera ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;*
3. *Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jrid iġib prova tat-titolu li fuqu qed jibbaża l-azzjoni odjerna;*
4. *Illi l-esponenti qed iżomm b'titolu ta' kera l-fond numru 7, Sqaq numru 3, Triq Castro, in-Naxxar mingħand ir-rikorrenti, liema drittijiet huma regolati mil-Liġi u l-ammont ta' kera huwa hekk stabbilit mil-Liġi u għalhekk l-esponenti mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Dan apparti l-fatt li l-Kodiċi Ċivili a tenur tal-Artikolu 1531Ċ irreveda l-kera u ħoloq mekkaniżmu għal żieda perjodika (kull tliet snin) tal-kera liema żieda l-esponenti dejjem ħarsitha;*
5. *Illi l-esponenti ilha tabita fil-fond de quo minn mindu twieldet u liema fond hija dejjem ħadet ħsiebu;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent dejjem aċċetta l-kirja miftiehma u/jew stabbilita mil-liġi u qatt ma ilmenta mal-esponenti għal xi lanzjanza in rigward tal-istess kera u għalhekk isegwi illi huwa ferm inġust illi l-esponenti tispiċċa żgumbrata mill-fond fejn hija dejjem irrisjediet mingħajr ebda ħtija tagħha. Illi di più l-esponenti m'għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva;*
7. *Illi rigward l-ilment tar-rikorrenti li qed iġorr piż sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo ma għandux jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-esponenti li dejjem u skrupulożament ħadet ħsieb li timxi mal-Liġi;*
8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti m'għandhiex tkun rilokata mill-fond in kwistjoni u dan fid-dawl ta' dak ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali (31.01.2014): "Huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta'*

jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.";

9. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun ikkastigata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-istat.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (239/21LM) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Settembru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent **Joseph Schembri** ippreżenta kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tas-26 ta' April, 2000[1], kif ukoll kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace.[2] Fl-*affidavit* tiegħu[3], ir-rikorrent spjega li huwa proprjetarju

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 31 tal-proċess.

tal-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, Triq Castro, in-Naxxar [minn issa 'l-fond'], u li l-fond kien ġie akkwistat miz-ziju tiegħu Paul Camilleri mingħand ommu Carmela Camilleri, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Lulju, 1973 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela. Ir-rikorrent qal li hu u ħuh James Schembri kienu akkwistaw il-fond f'ishma indiviżi ugwali permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tas-26 t'April, 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, filwaqt li huwa akkwista l-fond intier permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace tat-23 ta' Novembru, 2002. Ir-rikorrent qal li fil-preżent dan il-fond jinsab mikri lil Carmen Busuttil, li ilha tokkupa l-fond b'titolu ta' kera kontrollata għal diversi snin, liema kirja tiġġedded awtomatikament bl-applikazzjoni tal-liġi, u mingħajr ebda prospett ta' terminazzjoni tal-istess kirja. Ir-rikorrent qal li l-fond ilu mikri lill-familja Busuttil għal diversi għexieren ta' snin b'kumpens ta' €210 fis-sena, minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm aktar minn hekk. Ir-rikorrent qal li in vista tal-fatt li l-kirja baqgħet tiġġedded kif inhi, mingħajr ma hu bħala sid għandu dritt li jitlob żieda, huwa spiċċa mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu mingħajr kumpens xieraq. Qal li kien għalhekk li huwa kellu jiftaħ il-proċeduri odjerni. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent qal li meta huwa akkwista l-fond, kien jaf li dan kien suġġett għal kirja protetta, u dan il-fattur inċida fuq il-prezz li huwa ħallas għal din il-proprjetà.[4]

6. Waqt l-udjenza tal-24 ta' Settembru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Karl Cutajar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond mis-sena 2000 sa April tal-2021, b' intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

[4] *A fol.* 107 tal-proċess.

7. L-intimata **Carmen Busuttil**, fl-*affidavit* tagħha[5] spjegat li hija tirrisjedi fil-fond u ilha tgħix fih mis-sena 1937, li hija s-sena li twieldet fiha, u hija qatt ma ħarġet minn dan il-fond jew marret tgħix x'imkien ieħor. Qalet li hija dejjem żammet il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ħadet ħsiebu bl-aħjar mod. Qalet ukoll li hija dejjem ħallset il-kera dovuta minnha fil-ħin, u l-kera dejjem ġiet aċċettata mis-sid. Qalet li hija mara anzjana, tgħix waħedha, u l-uniku introjtu tagħha huwa fil-forma ta' assistenza soċjali li tingħatalha. L-intimata qalet li għalhekk ikun inġust li hija tintalab tiżgombra mill-fond, kif ukoll li hija m'għandha tagħmel tajjeb għall-ebda spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Jannar, 2022, l-intimata Carmen Busuttil ippreżentat diversi kopji tal-irċevuti tal-kera fir-rigward tal-fond għall-perijodu bejn l-1968 u l-2021.[6]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fis-16 ta' Diċembru, 2021[7], fejn spjega li in adempiment tal-inkarigu fdat lilu, huwa żamm aċċess fil-fond fil-5 ta' Novembru, 2021. Il-Perit Karl Cutajar spjega li l-fond jinsab f'*urban conservation area* fin-Naxxar, u qal li l-proprjetà qiegħda fuq żewġ livelli bi kmamar għoljin, b'kamra intermedjarja b'aċċess mit-taraġ ta' bejn iż-żewġ livelli. Il-Perit Cutajar qal li mill-ispezzjoni viżwali li għamel, stabbilixxa li l-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, għajr għall-kamra tas-sodda li mhijiex fi stat daqstant tajjeb u li għandha bżonn manutenzjoni ġenerali speċjalment fis-soqfa. Qal ukoll li l-fond fih is-servizzi neċessarji bħal ma huma l-ilma, id-dawl u d-drenaġġ. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega wkoll li fiż-żona fejn jinsab il-fond, il-bini jista' jkunu sa żewġ sulari, mingħajr *semi-basement.* Qal ukoll li fil-każ odjern ir-regolamenti tal-bini kif stipulati mill-Awtorità tal-

[5] *A fol.* 50 tal-proċess.
[6] *A fol.* 59 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 78 tal-proċess.

Ippjanar ma ġewx osservati għaliex il-bitħa interna ġiet imsaqqfa bil-konkrit u l-kamra biswit il-kamra tal-ikel qegħda tintuża bħala kamra tas-sodda meta din m'għandhiex tieqa għal barra. Il-Perit Cutjar qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €350,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien ta' €3,264 bejn l-2000 u l-2004, €4,472 bejn l-2005 u l-2009, €6,128 bejn l-2010 u l-2014, €8,395 bejn l-2015 u l-2020, filwaqt li għall-perijodu bejn Jannar 2021 u l-20 ta' April, 2021, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €3,834.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri bħala is-sid tal-fond. Ir-rikorrent ta l-provenjenza tat-trasferimenti kollha tal-fond sakemm huwa sar is-sid tal-fond fl-intier tiegħu fis-sena 2020. Ir-rikorrent spjega li l-fond huwa mikri lil Carmen Busuttil, mingħajr ebda prospett ta' terminazzjoni tal-kirja, u li bħala kera l-intimata qiegħda tħallas il-minimu stabbilit mil-liġi, jiġifieri €210 fis-sena. Qal ukoll li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrent qal li minkejja li tul is-snin saru diversi emendi leġislattivi, dawn iż-żidiet huma pjuttost irriżorji, u qabel ma ġew ippromulgati dawn l-emendi, il-'kera xierqa' ta' fondi bħal dawn kienet dik stabbilita fl-1914. Ir-rikorrent qal li huwa qatt ma seta' jikri l-fond fis-suq jew jirċievi kera ġusta u skont ir-rati tas-suq. Ir-rikorrent qal li m'għandu l-ebda tama li tul ħajtu ser jirċievi xi redditu reali għal dan il-fond. Ir-rikorrent spjega li huwa kellu jiftaħ dawn il-proċeduri għaliex huwa ġie pprivat mit-tgawdija ta' ħwejġu mingħajr ebda kumpens xieraq, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent qal ukoll li għal bosta snin huwa ma kellu ebda rimedju effettiv għal dawn il-lanjanzi u dan bi ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tat-talbiet tiegħu lil

din il-Qorti, ir-rikorrent qiegħed jitlob li jiġi dikjarat li l-Kap. 69 u l-liġijiet tal-kera viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' tiġdid tal-kirja *ope legis* lill-intimata Busuttil fir-rigward tal-fond, u dan bi ksur tad-drittijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent talab ukoll li jingħata rimedju għal dan il-ksur, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Carmen Busuttil mill-fond. Ir-rikorrent talab ukoll li l-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas tal-kumpens lilu, in vista tan-nuqqas ta' bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrent għalhekk talab li jiġi likwidat kumpens favur tiegħu, bil-kundanna tal-intimati għall-ħlas tal-istess.

11. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel lok eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, kif ukoll kopja tal-ftehim tal-kirja u prova li l-kirja fil-fatt hija suġġetta għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Eċċepixxa wkoll li bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd iwettaq il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u qal li kemm id-disposizzjonijiet li jirregolaw il-kera taħt il-Kodiċi Ċivili, kif ukoll il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom għan leġittmu għaliex joħorġu mil-liġi u huma fl-interess ġenerali, filwaqt li joħolqu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu. L-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrent akkwista l-fond minkejja li kien jaf li kien suġġett għal kirja protetta, u l-fond ġie akkwistat bi prezz vantaġġuż minħabba f'hekk. Ġie eċċepit ukoll li r-rikorrent m'għandu l-ebda jedd għall-kumpens u għall-ħlas tad-danni għaż-żmien meta huwa ma kellu l-ebda jedd li jirċievi l-kera, u din il-Qorti mhix il-forum adattat biex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond. L-intimat Avukat tal-Istat għamel riferiment ukoll għall-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u qal li b'dawn l-emendi ir-rikorrent

ma jistax jilmenta li l-kera li jista' jirċievi mhix proporzjonata ma' dak li jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, kif ukoll li r-rikorrent jista' jitlob ir-ripreża tal-fond jekk juri li l-inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni tal-Istat.

12. L-intimata Carmen Busuttil eċċepiet li r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċess kostituzzjonali għaliex huwa qiegħed jadopera proċedura straordinarja meta kellu mezzi ordinarji għad-disposizzjoni tiegħu. Eċċepiet ukoll li hija ċittadina privata li ma tistax tinstab ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' persuna oħra. Qalet li d-drittijiet tagħha bħala inkwilina huma regolati bil-liġi, u li hija ilha tgħix fil-fond minn meta twieldet, u dejjem ħadet ħsiebu. Qalet li l-kera dovuta dejjem ġiet aċċettata mis-sidien, u għalhekk ma jkunx ġust li hija tiġi żgumbrata, anki għaliex hija m'għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva.

13. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ jekk il-fatti tal-każ odjern iwasslux għall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] li qiegħed jilmenta minnu r-rikorrent.

14. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> "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."

15. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[8],

[8] 07.04.2005

intqal hekk b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

14. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *v.* Malta**[9], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the

[9] 30.07.2015

authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**, , il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1

[10] 24.06.2016.

tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..." (para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

17. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħda f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi sproporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom

fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru, 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et,*** *il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

20. In vista ta' dawn l-insenjamenti tal-Qrati tagħna, huwa ċar li l-intervent leġislattiv li wassal biex l-intimata ġiet protetta bħala inkwilina tal-fond għal dawn is-snin kollha, huwa leżiv tal-protezzjoni mogħtija taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intervent leġislattiv li permezz tiegħu inkwilini bħall-intimata ngħataw protezzjoni, ħoloq sitwazzjoni fil-pajjiż fejn persuni bħar-rikorrent kienu mistennija jġorru waħedhom dan il-piż soċjali bi proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna mill-Istat biex jagħmlu dan. Dan wassal għal żbilanċ inordnat bejn min-naħa l-waħda l-jeddijiet tal-inkwilini, u l-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq. Fil-każ odjern ġie ppruvat bl-aktar mod ampju li r-rikorrent bl-ebda mod ma ġie kkumpensat għall-fatt li huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-fond għal dawn is-snin kollha.

21. Dwar dan anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha f'sentenza dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn ingħad illi:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

22. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli u assolutament m'hemmx paragun bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit

mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent kien idaħħal li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-fatt jirriżulta li bejn is-snin 2000 u 2004, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ta' €3,264 fis-sena, bejn l-2005 u l-2009 kien ta' €4,472, bejn l-2010 u l-2014 kien ta' €6,128, bejn l-2015 u l-2020 kien ta' €8,395 u fis-sena 2021 il-valur lokatizju tal-fond sal-20 ta' April, 2021, kien ta' €3,834. Ir-rikorrent, li sar sid tal-fond fl-intier tiegħu fis-sena 2020, għalhekk sofra telf potenzjali ta' kera fl-ammont ta' €67,876.50 (€16,320 x 5) + (€4,472 x 5) + (€6,128 x 5) + (€8,395 x 5), li jagħtu total ta' €111,295, li minnhom ir-rikorrent kellu sehem ta' nofs stante li f'dan iż-żmien hu kellu nofs indiviż tal-fond. Fis-snin 2020 u 2021, ir-rikorrent tilef €8,395 + €3,834 f'kera, sabiex b'hekk it-telf totali soffert minnu huwa ta' €67,876.50, u dan meta jirriżulta li r-rikorrent irċieva anqas minn €2,000 f'kera tul dawn is-snin kollha.

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---

[11] 29.04.2016.
[12] 27.06.2019.

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

26. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnu konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata tul is-snin meta mqabbel mal-kera potenzjali li r-rikorrent seta' jirċievi tul is-snin, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Il-Qorti hawn trid tagħmel aċċenn għal dak li ngħad mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fejn għall-ewwel darba tul dawn il-proċeduri ressaq lanjanzi dwar ksur tal-jeddijiet fundamentali minħabba l-mod kif il-leġislatur fassal it-test tal-mezzi li jsir lill-inkwilina wara l-emendi introdotti fil-liġi bl-Att XXIV tal-2021. In vista tal-fatt li tul dawn il-proċeduri r-rikorrent ma ressaq l-ebda provi biex isostni dawn il-lanjanzi tiegħu, il-Qorti m'hija sejra tieħu l-ebda konjizzjoni ta' dan l-ilment partikolari, iżda tidderieġi lir-rikorrent sabiex għas-snin ta' wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, jagħmel użu mir-rimedju ordinarju li tipprovdi l-liġi u jitlob li jsir it-test

---

[13] 30.09.2016.

tal-mezzi tal-inkwilina, sabiex il-Bord li Jirregola l-Kera jkun jista’ jvarja l-kundizzjonijiet tal-kirja skont il-każ. Il-Qorti tagħmilha ċara wkoll li filwaqt li sejra takkorda kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrent, m’hija sejra tagħti l-ebda ordni ulterjuri, partikolarment fir-rigward tat-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, u tat-talba għal dikjarazzjoni li d-dixxendenti tal-intimata m’għandhomx jedd jibqgħu jgħixu fil-fond b’kirja protetta. Il-Qorti tirrileva li ma nġabu l-ebda provi dwar jekk l-intimata għandhiex tfal jew dixxendenti oħra jgħixu magħha, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrent f’dan l-istadju meta huwa għadu m’għamel l-ebda użu mir-rimedju ordinarju taħt l-Att XXIV tal-2021, huwa għal kollox intempestiv.

27. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta’ fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kienet tkun ta’ madwar €65,000, meta fir-realtà huwa rċieva anqas minn €2,000 tul is-snin. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni ta’ sidien ta’ proprjetajiet bħar-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi introdotti fi snin riċenti, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-

ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrent fis-snin li għaddew.

28. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

39. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€22,500) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tliet elef u tliet mitt euro (€3,300)[14] għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u tiddikjara li l-Kap. 69 u l-liġijiet tal-kera viġenti qegħdin jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata fir-rigward tal-fond, u minħabba f'hekk hemm ksur tal-jeddijiet**

[14] €300 x 20 / 2 + €300

fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2) **Bħala rimedju għal din il-leżjoni, il-Qorti qiegħda tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens totali lir-rikorrent fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€25,800);**

3) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur