QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' April 2023

Kawza Numru: 4
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 813/2021 JVC

Jojoe Company Limited (C5506)

vs

Emanuela sive Lilian Portelli (K.I. 267649M);

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn is-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **166 gja 42, Triq il-Kappucini, Kalkara,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Portelli u l-antekawza minnha ghal dawn l-ahhar hamsin sena b'kera miżera li tul iz-zmien awmentat ghal **€209.60c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Sciberras qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.60c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-

Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Sciberras bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim'**

Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

11. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

12. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108)**.

13. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.**

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti**

Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

16. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

17. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-

rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Emanuela sive Lilian Portelli (K.I. 267649M)** ghall-fond **166 gja 42, Triq il-Kappucini, Kalkara**, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur

lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jiħtiġilha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond 166 ġja 42, Triq il-Kappuċini, il-Kalkara;

2. Illi r-rikorrenti ma tista' tippretendi li saret l-ebda leżjoni tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċoè li l-ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

3. Illi bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-*proviso* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza

kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

Sewwasew fil-każ odjern id-dispożiżżjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjai fl-ambitu tal-ġid komuni, u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali.

Jiġi b'hekk, li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jistax jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

4. Illi in segwitu tal-aħħar eċċezzjoni, jingħad ukoll li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti kienu qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;

5. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob 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;

6. Illi hekk ukoll, skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;
7. Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tgħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, **ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom**;

8. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija **li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati**. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

9. Illi jekk kemm-il darba fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qiegħda titlob li tingħata lura l-pussess tal-fond in kwistjoni, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba in vista wkoll tal-fatt illi tali rimedju jkun qed jaffettwa d-drittijiet ta' terzi. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.'.

Rat ir-risposta tal-intimata Emanuela *sive* Lilian Portelli li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament l-esponenti tiddikjara illi hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha

permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant hija ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin.

4. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal- Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

5. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

6. ILLI għaldaqstant kwalunkwe pretensjoniji tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata għandha tkun miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi hija infondata fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hija li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.'.

Rat l-affidavits, kuntratt, certifikat ta' non-dekontroll, estratt mir-registru elettorali, sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2022 Dr Nicholas Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 166, gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sal-20 ta' Dicembru, 2021, rat li l-intimat irrimetta ruhhu salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar is-27 ta' Gunju, 2022 a fol. 33 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 28 ta' Gunju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:
1. Illi s-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited (C5506) tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara liema fond ilu mizmum mill-intimata Emanuela sive Lilian Portelli u mill-antekawza taghha b'titolu ta' kera l-fuq minn hamsin (50) sena;

2. Is-socjeta' rikorrenti tispjega li l-fond 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara gie f'idejha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (fol. 9). Fl-imsemmi kuntratt il-fond mertu tal-kawza odjerna gie deskritt bil-mod segwenti:

'6. il-lok ta' djar numru tnejn u erbghin (42) qabel kien numru hamsa u erbghejn (45) Capuchin Street, Kalkara, Malta, liberu u frank u dan versu ic-cens annwu u perpetwu ta' sittax il-lira (Lm16) fis-sena;'.

3. Illi kif gia nghad fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tas-socjeta' rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta'

kera lill-antekawza tal-intimata Emanuela sive Lilian Portelli u li ghadha tghix hemm sallum dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

4. Is-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited intavolat il-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha l-fatti esposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Emanuela sive Lilian Portelli tal-fond 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk s-socjeta' rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li l-Qorti jidrilha xieraq fic-cirkostanzi. Talbet ukoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi. Talbet li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment is-socjeta' rikorrenti talbet li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Marzu, 2022 a fol. 30 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 166, gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara mis-sena 1987 u kull hames snin sal-20 ta' Dicembru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Mejju, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-27 ta' Gunju, 2022 (esebit a fol. 33 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u tletin elf ewro (€130,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-binja u l-pozizzjoni taghha. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	**VALUR LOKATIZJU ANNWALI**
1987	**450**
1992	**500**
1997	**750**
2002	**1100**
2007	**1250**
2012	**2500**
2017	**4000**
2021	**5000**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti jinhtigilha ggib prova tat-titolu taghha fuq il-fond 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara.

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

> '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.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta'

titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saret is-sid. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti:**'.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz tal-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, is-socjeta' rikorrenti certament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Jsostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Imbaghad fis-sitt eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk is-socjeta'

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 tas-socjeta' rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Emanuela sive Lilian Portelli – m'hijiex il-legittima kontradittrici:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata Emanuela sive Lilian Portelli preliminarjament teccepixxi li m'hijiex il-legittima kontradittrici fir-rigward it-talbiet maghmula fir-rikors promotur billi l-legittimu kontraddittur huwa l-Istat u ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

'20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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).'.

Fuq 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 Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Borg Costanzi bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2013 il-kera percepibbli annwali mis-socejta' rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitejn u disa' Ewro u sittin centezmu (€209.60) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' hames 'telef Ewro (€5,000) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa' Ewro u sittin centezmu (€209.60) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc 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-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant*

[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).

relationship" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet 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 din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi s-socjeta' 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 il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-

danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... 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.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
> u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Portelli u qabel l-antekawza taghha kienu ilhom igawdu l-fond il-fuq minn hamsin (50) sena. Fl-atti ma giex pprezentat kopja tal-ktieb tal-kera u kull ma jinghad fir-rikors promotur huwa li l-kera kienet wahda mizera li awmentat tul is-snin ghas-somma ta' €209.60. Il-Qorti ghalhekk hija fl-impossibilita' li tistabbilixxi bi precizazzjoni kemm kienet tithallas kera originarjament.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk

sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha s-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited inghatat il-possibilita' li taghmel petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' hamsin elf sitt mija tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€50,683.33). Fil-premessi s-socjeta' rikorrenti tispjega li wara awmenti li kienu saru tul is-snin hija tircievi l-ammont ta' mitejn u disa' Ewro u sittin centezmu (€209.60) fis-sena. Billi l-Qorti m'ghandiex a disposizzjoni taghha l-ammont imhallas qabel l-awmenti hija stabbilit l-ammont imhallas mis-sena 1987 sas-sena 2012 bhala dak ta' €185 fis-sena u mis-sena 2013 sussegwenti l-ammont ta' €209.60 fis-sena. Dan ifisser li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma ta' sitt elef hames mija u tnax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€6,512.46). Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€50,683.33 - €6,512.46 = €44,170.87

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€44,170.87– 30%= €30,919.61 – 20% = €24,735.69

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbgha u ghoxrin elf sebgha mija hamsa u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu (€24,735.69).

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. Il-Qorti rat ukoll id-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. Il-Qorti rat ukoll izda li f'gurisprudenza recenti l-Qorti Kostituzzjonali sostniet ukoll li kumpanija ma tistax' titqies li baghtiet danni morali ekwivalenti ghal persuna normali stante li ma jistax jitqies li baghtiet minn xi ansejta rizultat tas-sitwazzjoni[6]. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista tas-somma likwidata bhala danni l-Qorti tqis li fil-kaz odjern kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett 'telef Ewro (€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 dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

---

[6] Qorti Kostituzzjonali Rikors Numru 15/2021/1 TA 26 ta' Ottubru, 2022 *B. Tagliaferro & Sons Limited* (C-817) *v.* Avukat tal-Istat; Avukat Dottor Alec Mizzi u Elda Mizzi għal kull interess li jista' jkollha; *Central Mediterranean Development Corporation Limited* (C-453); *Hubbalit Developments Limited* (C-440).

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Emanuela sive Lilian Portelli safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz.

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Emanuela sive Lilian Portelli (K.I. 267649M) ghall-fond 166 gja 42, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina Portelli peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-socjeta' rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' seba' u ghoxrin elf sebgha mija hamsa u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu (€27,735.69).

5. Tilqa′ r-raba′ talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta′ 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.
27 ta′ April, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta′ April, 2023