# PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
## (ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

**IMĦALLEF**
**ONOR. ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAS-27 TA' APRIL, 2023**

**Kawża Numru: 1K**

**Rik. Kost. 843/2021 RGM**

**Michelle Cini (K.I. 472279M)**

**vs.**

**Avukat tal-Istat**
**u**
**Raymond Borg (K.I. 0137262M)**

**Il-Qorti**

1. Rat li fil-31 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrenti ppreżentat rikors kostituzzjonali fejn ippremetiet li hija sid il-fond 81, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara, li ddevolva fuqha b'titolu ta' legat mingħand nannuha, Emanuele Parnis, bis-saħħa ta' testment datat l-4 ta' Settembru 1996 li sar fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat. L-antekawża tar-rikorrenti kera lill-intimat Raymond Borg l-imsemmi fond permezz ta' skrittura tat-8 ta' Novembru 1988 għal perjodu ta' 15-il sena b'kera annwali ta' Lm35 (ekwivalenti għal €81.53) fis-sena biex b'hekk il-kirja kellha tiġi fi tmiema fil-2003. Bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja telgħat għal mitejn u tmien ewro (€208). Ir-rikorrenti tilmenta li nonostante l-iżvilupp leġislattiv li seħħ fl-2021 dan bl-ebda mod ma

jirrimedja s-sofferenzi ta' qabel Ġunju 2021. Tillamenta li l-limitazzjoni fil-kirja tilledi l-jedd tagħha kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokoll kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Għalhekk ir-rikorrenti intavolat din il-kawża u talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. "Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u dan ghal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimat Raymond Borg tal-fond bin-numru wiehed u tmenin [81], Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sancit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta), b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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-Ligjiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Ligi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-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.

v. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

2. Fil-31 ta' Jannar 2022 ġiet ippreżentata risposta tal-inkwilin Raymond Borg fejn eċċepiexa li m'huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Ġie eċepiet ukoll li huwa kien qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu bil-liġi. Mingħajr preġudizzju, ingħad li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma jistgħux jiġu invokati peress li m'hemm ebda teħid forzuż tal-proprjeta u l-kera kienet waħda volontarja. In oltre ingħad li li l-inkwilin m'għandux ibagħti għal

eventwali nuqqas t'azzjoni mill-Istat u huwa l-Istat li għandu jiġi kkundanat jagħti rimedju.

3. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fis-7 ta' Frar 2022 fejn beda billi eċċepixxa li r-rikorrenti għandha iġib prova tat-titolu u li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69. Eċċepixxa li r-rikorrenti ma tistax tilmenta għal perjodu qabel ma hija saret sid il-proprjeta in kwistjoni. In oltre t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu eżaminati fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-Avukat tal-Istat għamel ukoll referenza għal prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. Eċċepixxa wkoll li l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli u dan stante li l-Kapitolu 69 huwa mħarse bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ingħad fir-risposta wkoll li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid fozuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda huwa biss kontroll tal-użu sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ġie eċċepit ukoll li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien u għalhekk ma jistax jiġi allegat li sar kusr tad-drittijiet fundamentali. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa ukoll li bis-saħħa tal- Artikolu 4A introdott f'Kapitolu 69 bl-Att XXIV tal-2021 r-rikorrenti titsta' titlob li tieħu lura l-post u ma ġedidx il-kera, tista' titlob l-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur ħieles tas-suq u wkoll li dan l-artikolu żomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Eċċepixxa wkoll li b'konsegwenza ta' dawn l-emendi, il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 huma nulli u mingħajr effett bejn il-partijiet u anqas ma tista' tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li m'hemm l-ebda ksur taħt dak l-artikolu.

4. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nnominat lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża u dan għal perjodu bejn it-8 ta' Novembru 2003 (u ċioe meta ġiet fi tmiema l-kirja oriġinali) sal-31 ta' Mejju 2021, meta bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 ġie introdott Artikolu 4A fil-Kap. 69, u dan f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed.

5. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

6. Wara li ħadet kont ta' dak li ingħad fin-nota ta' sotromissjonijiet tar-rikorrenti[1] u n-nota ta' sottomisjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[2].

7. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

**Prova tat-titolu**

8. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha iġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[3]

9. Fil-mori tal-proċeduri, proprju mal-affidavit tagħha r-rikorrenti annettiet kopja tat-testment li sar fl-4 ta' Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat minn Emanuele Parnis.[4] In oltre r-rikorrenti ppreżentat ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 3 t'April 1997 li saret quddiem in-Nutar Robert John Muscat li fiha saret referenza speċifika għall-fond mertu tal-kawża.[5] Il-fond ma hux dekontrollat.[6]

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li "jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti saret sid il-fond mertu ta' din il-kawża wara li akkwistat il-fond b'legat.".

11. In vista ta' tali sottomissjoni, il-Qorti tqis il-mertu tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala eżawrit.

**Mhux leġittimu kontradittur**

12. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilin kienet li m'huwiex leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

---

[1] Ippreżentata fid-29 ta' Diċembru 2022 a fol 99 et seq tal-proċess.
[2] Ippreżentata fis-26 ta' Jannar 2023 a fol 128 et seq tal-proċess.
[3] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.
[4] Fol 40 et seq tal-proċess.
[5] Fol 44 et seq tal-proċess.
[6] Ara ċertifikat f'dan is-sens maħruġ minn Identity Malta fid-29 ta' Diċembru, 2022 a fol. 136

13. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

14. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

15. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

16. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qiegħda tilmeta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

17. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Raymond Borg.

18. L-intimat Borg pero' għandu jkun parti fil-kawża għaliex għandu l-leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-

Qorti tista’ tolqot direttament lilu aktar u aktar meta r-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

19. Għaldaqstant, għalkemm f’kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta’ drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta’ l-applikazzjoni ta’ liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta’ terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista’ jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta’ inkwilin.

20. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilin qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat;

21. Il-Qorti tinnota illi għalkemm ir-rikorrenti fil-premessi tagħha għamlet referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, t-talbiet tagħha huma limitati għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet li tresqu mill-intimati fir-rigward kif ukoll kwalunkwe sottomissjoni magħmula mir-rikorrenti stess fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħha dwar l-imsemmija artikoli m’humiex sejrin jiġu kkunsidrati minn din il-Qorti. In oltre l-intimat Borg fl-eċċezzjonijiet tiegħu jagħmel referenza għall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Iil-Qort tinnota li lanqas dan l-artikolu ma jissema fil-premessi u talbiet tar-rikorrenti u għalhekk kwalunkwe referenza għall-imsemmi artikolu ma hiex rilevanti.

**Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**

22. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

23. Ir-rikorrenti isostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-intimat Borg għandu dritt ta' lokazzjoni indefinita, sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilin forzat fuqha kera ġusta.

24. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

25. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha, kif ukoll protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

26. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

27. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

28. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

29. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu l-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

30. Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-

tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

**Bilanċ u Proporzjonalità**

31. Jeħtieġ għalhekk li fil-każ odjern jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tiegħu, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

32. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[7]

33. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection*

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

*established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted*."

34. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

35. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[8]

36. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħet iġġorr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sid tat-tgawdija ta' ħwejjiġha.

37. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv u sproporzjonat.

38. Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[9] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju mis-sid. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-*

---

[8] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[9] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

*sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[10]

39. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti fiż-żmien rilevanti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

40. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak tal-pubbliku in ġenerali.

41. In oltre din il-Qorti tagħraf li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif promulgat bl-Att XXIV tal-2021 jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. Liema rimedju r-rikorrenti għamlet użu minnu.

42. B'dan il-provvediment ġdid ġiet stabbilita proċedura li permezz tagħha s-sid jista' jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji hemm stabbiliti. Fil-fatt ir-rikorrenti istitwit kawża kontra l-intimat bis-saħħa tal-Artikolu 4A fuq imsemmi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi b'sentenza tat-30 ta' Settembru, 2022 awmenta l-kera tal-fond in kwistjoni minn €208.00 fis-sena għal €4,600.00 fis-sena.

43. Il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur

[10] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

tad-drittijiet fundamentali mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlu fis-seħħ dawk l-emendi.

44. Kien jinkombi fuq l-iStat li fiż-żmien rilevanti jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sid kienet qed tirċevi sabiex l-intimat Borg u martu jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

45. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

46. **Għaldaqstant issib illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ġustifikata in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

Ikkunsidrat

**Rimedju: Kumpens**

47. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

48. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-

attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

49. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

50. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett minn Novembru 2003 (u ċioe meta ġiet fi tmiemha l-kirja oriġinali) sal-31 ta' Mejju 2021 meta allura daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

51. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

| **Sena** | **Stima tal-Perit annwali (€)** | **Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)** | **Differenza (€)** |
|---|---|---|---|
| 2003 | 713.84 | 13.58 | 700.26 |
| 2004 | 4,283 | 163.06 | 4,119.94 |
| 2005 | 4,283 | 163.06 | 4,119.94 |
| 2006 | 4,283 | 163.06 | 4,119.94 |
| 2007 | 4,283 | 163.06 | 4,119.94 |
| 2008 | 4,920 | 163.06 | 4,756.94 |
| 2009 | 4,920 | 163.06 | 4,756.94 |
| 2010 | 4,920 | 186.00 | 4,734.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2011 | 4,920 | 186.00 | 4,734.00 |
| 2012 | 4,920 | 186.00 | 4,734.00 |
| 2013 | 5,441 | 198.00 | 5,243.00 |
| 2014 | 5,441 | 198.00 | 5,243.00 |
| 2015 | 5,441 | 198.00 | 5,243.00 |
| 2016 | 5,441 | 203.14 | 5,237.86 |
| 2017 | 5,441 | 203.14 | 5,237.86 |
| 2018 | 5,688 | 203.14 | 5,484.86 |
| 2019 | 5,688 | 209.65 | 5,478.35 |
| 2020 | 5,688 | 209.65 | 5,478.35 |
| 2021 | 2,462.50 | 87.35 | 2,375.15 |
| **Total** | **89,177.34** | **3,260.01** | **85,917.33** |

52. Is-somma ta' €89,177.34 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €62,424.14. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €49,939.31 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment kellha tiġi mħallsa mill-intimat Borg kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

53. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €46,679.30 li qed jiġu arrotondati għal sitta u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€46,700).**

54. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' disat elf ewro (€9,000).**

**Spejjeż tal-kawża**

55. Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimat Borg għandhom jitħallsu wkoll mill-Avukat tal-Istat.

**Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Borg konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u ssib li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 bejn l-2003 u l-2021 u safejn taw il-jedd lill-intimat Raymond Borg li jġeded il-kirja tal-fond 81, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti qua sid tal-imsemmi fond kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' t-tieni talba,** tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

3. **Tilqa' t-tielet talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sitta u erbgħin elf, seba' mitt ewro (€46,700) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' disat elef ewro (€9,000);

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u ħamsin elf, u seba' mitt ewro (€55,700) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

**Bl-ispejjeż** kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**

**Lydia Ellul**
**Deputat Registratur**

27 ta'April, 2023