QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Disgħa (9) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 275/2021 FDP

Fl-ismijiet

Jason Bezzina (K.I. Nru Nru 0218774M)
vs
Avukat tal-Istat
u
Catherine Migneco [K.I. 0193964M]

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond konsistenti f'appartament residenzjali bin-numru ħamsa (5), fis-second floor level fi blokk ta' ħames (5) appartamenti bl-isem ta' 'Saint Mary Flats' bin-numru wieħed (1), fi Triq il-Kummerċ, Birzebbugia;*

   ii. *Illi r-rikorrenti akkwista din il-propjeta permezz ta' donazzjoni rrevokabbli magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru, tas-sena elfejn u ħmistax (2015) [anness u mmarkat Dok JB1];*

   iii. *Illi dan il-fond, propjeta tar-rikorrenti, huwa soġġett għall-kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, liema kirja ilha għal żmien twil tiddekorri a favur l-intimata Catherine Migneco;*

iv. *Illi, nonostante l-emendi li segwew fil-kamp tal-liġijiet tal-kera, prinċipalment Att X tal-2009, din il-kirja baqgħet dejjem, u għadha hekk tiċċedded a favur l-intimata inkwilina bis-saħħa tal-liġi, prinċipalment l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta', stante l-applikazzjoni tal-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi illi, għal kirja bħal dik in kwistjoni, ossia 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, iżda bl-applikazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2010 tal-artikoli li jsegwu l-istess Artikolu 1531B, fosthom Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

v. *Illi l-kera li l-intimata inkwilina preżentament tħallas hija ta' ħames mija, erbgħa u għoxrin ewro u ħdax-il ċenteżmu tal-ewro (€524.11) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, ossia elf, tmienja u erbgħin ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu tal-ewro (€1048.22) fis-sena, kif jidher mill-annessi kopji tal-ktieb tal-kera mmarkati Dok JB2 sa JB5 u kif wkoll turi ċedola ta' depożitu preżentata mill-intimata Catherine Migneco bin-numru 816/21, annessa u mmarkata Dok JB6;*

vi. *Illi l-kera riżorja ta' ħames mija, erbgħa u għoxrin ewro u ħdax-il ċenteżmu tal-ewro (€524.11) kull sitt xhur, ossia elf tmienja u erbgħin ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu tal-ewro (€1048.22) fis-sena, li l-inkwilina preżentament tħallas ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq ħieles tal-lum u lanqas dak il-valur lokatizzju tas-suq fis-snin passati, liema valur lokatizzju huwa ferm aktar ogħla minn dak li l-liġi, anke bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, tirregola u tiddetta, u dan bi preġudizzju serju għar-rikorrenti;*

vii. *Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), jżomm lir-rikorrenti milli jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema permess sigurament ma jistgħax jingħata fil-każ odjern, stante li tali permess jista' jingħata biss ai termini tal-kriterji stabbiliti f'artikolu 4;*

viii. *Illi artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi l-kriterji ta' kif u meta l-Bord li Jirregola l-Kera jista` jilqa' talba tas-sid għall-awment fil-kera, huwa inapplikabbli w irrilevanti għall-każ inkwistjoni, u jonqos milli jipprovdi rimedji ekwi u ġusti għal eventwalitajiet simili, b'konsegwenza li jħalli lis-sid tal-fond, ossia f'dan il-każ lir-rikorrenti, miżmum wkoll milli jgħolli l-kera għal dik li jista' jġib fis-suq ħieles tal-lum, u bla ebda alternattiva jew rimedju għall-preġudizzju li qiegħed isofri;*

ix. *Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, prinċipalment ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li l-intimata inkwilina qiegħda preżentament tħallas, għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, iżda tali miżura*

hija negliġibbli fl-effikaċja tagħha ħdejn il-preġudizzju serju li r-rikorrenti kien u għadu jġarrab, u bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur tas-suq tal-lokazzjoni in kwistjoni;

x. *Illi inoltre, r-rikorrenti lanqas ma jista' jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu surriferita, sakemm iddum fis-seħħ din l-ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 8 u 9 ta' l-istess Ordinanza, liema disposizzjonijiet tal-liġi huma wkoll inapplikabbli w irrelevanti għall-lokazzjoni inkwistjoni, stante li l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-istess Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma hi applikabbli għall-każ inkwistjoni u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jirriprendi l-pussess tal-fond propjeta' tiegħu;*

xi. *Illi jsegwi, li r-rikorrenti ma għandux rimedju effettiv u ordinarju fil-liġi sabiex huma jipprovaw jirrimedjaw il-preġudizzju serju li kien u għadu jġarrbu, konsistenti fil-kera ridikolament baxxa li huwa intitolat jirċievi u di piu bl-impediment tal-liġi li jirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni;*

xii. *Illi l-protezzjonijiet mogħtija lill-intimata Catherine Migneco, qua inkwilina, bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma joħolqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak stabbilit u regolat mill-liġi, u inoltre ma jagħtux il-possibilita lir-rikorrenti jerġa' jieħu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond;*

xiii. *Illi għalhekk dawn ir-restrizzjonijiet fuq ir-rikorrenti qua sid, kif kontenuti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8, 9 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ b'Att X tal-2009, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, ratifikat fil-liġi Maltija permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ b'Att X tal-2009, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond konsistenti, f'appartament residenzjali bin-numru ħamsa (5) fis-second floor level fi blokk ta' ħames (5) appartamenti bl-isem ta' 'Saint Mary Flats' bin-numru wieħed (1), fi Triq il-Kummerċ, Birżebbugia, jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, qua sid ta' l-istess fond, għat-tgawdija paċifika tal-propjeta' tiegħu, u dan bi ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*

u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo;

2. *Konsegwentament, u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69) senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u kif wkoll dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) relattivi għall-kirja ta' qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju, 1995, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C, ma għandhomx jibqgħu jirregolaw u applikabbli għall-lokazzjoni mertu tal-kawża odjerna;*

3. *Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-dritt fundamentali fuq imsemmi tar-rikorrenti, inkluż billi:*

i. *tiddikjara li l-intimata inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet ta l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u kif wkoll fuq dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) relattivi għall-kirja ta' qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju, 1995, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C, tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, sabiex tissokta fil-kirja tal-fond konsistenti f'appartament residenzjali bin-numru ħamsa (5) fis-second floor level fi block ta' ħames (5) appartamenti bl-isem ta' Saint Mary Flats bin-numru wieħed (1), fi Triq il-Kummerċ, Birzebbugia, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded l-istess kirja favur l-intimata Catherine Migneco, u konsegwentement, tordna li jingħata lura l-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond; u*

ii. *filwaqt li tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti u għall-kumpens dovut lilhom għall-leżjonijiet li sofra, tillikwida kumpens denju u xieraq, u kwalunkwe danni oħra, pekunjarji u non pekunjarji, għal tali vjolazzjoni ai termini tal-ewwel talba u konsegwentament, tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu s-somma hekk likwidata lir-rikorrenti, oltre l-imgħax.*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali bin-numru 714/2021 datata 22 ta' Frar, 2021, kontra l-intimati, li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu miksura fil-konfront

tiegħu, d-drittijiet issalvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-propjeta' "5, St.Mary Flats, Triq il-Kummerċ, Birzebbugia", u dan mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar s-sid tal-proprjeta' in kwistjoni u ċioe qabel l-2015. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrent għandu jindika b'mod konkret meta bdiet ir-relazzjoni lokatizzja tal-intimata Migneco;

2. Illi prelimarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrent hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

3. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

6. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;

7. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-

esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

9. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."

10.Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11.Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

12.Illi b'referenza lejn it-tielet talba din għanda tiġi miċħuda stante li ma hemmx leżjoni. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

13.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għall-kull kwalunkwe każ, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;

14.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2021 l-intimata **Catherine Migneco** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet hawn taħt imfissra:-

1. Illi in linea preliminari, il-konvenuta Catherine Migneco tirrileva li l-attur ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar is-sid tal-propjeta` in

kwistjoni u ċioe` qabel it-23 ta` Novembru tas-sena 2015 meta dakinhar il-fond mertu ta` din il-kawża ġie fil-pussess tal-attur innifsu permezz ta` donazzjoni irrevokabli mit-Tabib Charles Bezzina li jidher li jiġi z-ziju tal-attur;

2. Illi ma jeżisti l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-lokazzjoni tal-fond meritu tal-kawża odjerna saret fis-sena 1985 permezz ta` ftehim ta` kera bejn il-konvenuta flimkien ma` żewġha illum defunt, minn naħa, u minn naħa l-oħra l-ante kawża tar-rikorrent u cioe` in-nannu tal-istess rikorrent Joseph Bezzina f'liema data il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta kien ġja in vigore u għalhekk is-sidien ta` dakinhar tal-fond in kwistjoni kienu pjenament konxji li l-kirja li huma volontarjament ikkonċedew lil intimati, kienet ser tkun regolata b'dak stipulat fil-Kapitlu 69 u għalhekk t-test tal-ftehim jirrifletti il-pożizzjoni tal-liġi tal-kera kif imħaddma mil-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta. Kieku l-ante kawża tal-attur riedu jaħsbu għall-awment annwali fil-kera mal-mgħoddija tas-snin, setgħu ipproponew dan waqt fil-bidu tal-kawża: ħadd ma ġegħelhom jidħlu fi ftehim bħal dak u qatt ma` l-attur preżenti ma talbu awment fil-kirja;

3. Illi għalhekk mhux ġust għall-intimata li tiġi rinfaċċjata b'din il-kawża b'dawn l-argumenti miġjuba fir-rikors promutur, in partikolari l-iżgumbrament tagħha, meta: -

3.1 -hija dejjem osservat il-ftehim bejn il-partijiet u l-liġi Maltija u allura japplika l-prinċipju 'pacta sunt servanda',

3.2 -meta l-partijiet daħlu għal ftehim għamlu dan b'mod liberu u volontarju u konxjament mil-liġijiet viġenti għal ftehim ta` kera taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta u allura r-rikorrent kien jaf li qed tikkonċedi b'titolu ta` kera għall-ammont patwit u għal żmien indefinit,

3.3 -il-valur tal-propjeta` dejjem kien jawmenta ruħu u ma bediex jogħla biss minn wara l-iffirmar tal-ftehim bejn l-ante kawża tal-attur u l-konvenuta u allura l-ante kawża setgħu innegozjaw awment annwali lil hinn minn dak li timponi l-liġi,

3.4 -l-atturi QATT ma interpellaw lill-intimati għal xi awment u għalhekk din hi kawża miftuħa intempestivament u inġustament fil-konfront tal-intimata;

3.5 -kienet il-konvenuta u żewġha li minn dejjem ta` dejjem għamlu l-manutenzjoni, tikħil u tibjid tal-faċċata u l-kmamar kollha fosthom il-kmamar tal-banju għal darbtejn, l-bqija tal-manutenzjoni u tisbieħ tal-post matul dawn l-għexieren ta` snin li l-konvenuti ilhom joqogħdu fil-fond mertu ta` din il-kawża;

4. Illi dan ifisser li l-ftehim ingħata għal żmien indefinit u għalhekk hemm żewġ punti rilevanti: dik ta` rilokazzjoni taċita u indefinittiva tal-istess. U għalhekk abbażi tal-prinċipju pacta sunt servanda, l-attur ma għandu l-ebda jedd li jilminta minn xi deprivazzjoni tal-propjeta` jew minn xi molestja tat-

tgawdija paċifika ta` dak li jipposjedu. Hawnhekk ma hux si tratta ta` xi lokazzjoni residenzjali li nqabdet mill-Awtoritajiet Pubbliċi b'xi 'requisition order' jew nkella xi fond residenzjali li kien ingħata taħt kuntratt ta` ċens għal żmien definit u fil-frattemp ġie emendat il-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta` Malta li jistipula li wara li jagħlaq iż-żmien operattiv tal-konċessjoni enfitewtika, iċ-ċenswalist għandu d-dritt li jekk jissodisfa l-kriterji tal-liġi, huwa jkollu dritt li jibqa' jgħix u jabita fil-fond taħt titolu ta` kirja indefinita.

5. Illi hawn għanda sitwazzjoni totalment opposta: hawn si tratta ta` żewġ partijiet li liberament u konxji mill-liġijiet ta` Malta kurrenti dak iż-żmien, ftiehmu r-relazzjoni u l-kondizzjonijiet tal-kirja tal-fond in kwistjoni u kemm l-ante kawża tal-attur kif ukoll l-attur innifsu, qatt ma talbu għal awment ta` kera. Anzi, meta kienu arbitrarjament awmentaw l-ammont ta` kera lill-konvenuta, hija flimkien ma` żewġha, illum defunt, ħallsu dak l-awment u l-inkwilina baqgħet tħallas sa llum u puntwalment tali ammont mitlub minnha. Ma jistgħux issa l-attur jintavola din il-kawża odjerna prinċipalment għaliex f'dawn l-aħħar għoxrin sena il-kera tal-propjeta` hawn Malta għoliet ferm u qed iħoss li l-kirja preżenti hija baxxa għaliex dan huwa inġust da parti tal-Istat Malti u/jew tal-konvenuta li osservaw l-ftehim tal-kera billi fost l-oħrajn ħallset l-kera miftiehma, kemm dik skont il-ftehim u kemm dik imposta bil-liġi;

6. Illi huwa inġust li l-konvenuta tiġi assoġġettata għall-għoli tal-valur lokatizzju tal-binja skont stimi esaġerati u suq mhux regolat fejn kuljum is-sidien jgħollu kemm jifilħu l-fuq il-valur tal-art sabiex jisolħu kemm jifilħu, b'dan li meta l-Periti Arkitetti jagħmlu l-istimi tal-fond li jkun mertu tal-kawża, tali stimi u allura valur lokatizzju, ikunu stimi u valuri li jkunu esaġerati u ma jirriflettux ir-realta` imma jirriflettu l-'bubble' ta` suq tal-bini li fil-verita` u fir-realta`, ma jkunx reali;

7. Illi ma hemm l-ebda dubju li, li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta` dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

8. Illi għaldaqstant, jekk l-attur qed jilmenta li qed jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-kapitlu 69 u tal-Artiklu 1531C jew addirittura bl-iżgumbrament tal-inkwilina. U dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-konvenuta;

9. Illi jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha takkolji t-talbiet attriċi, dan għandu jkun f'kumpens pekunarju imħallas mill-Istat Malti u dan għaliex għar-raġunijiet miġjuba f'din ir-risposta, il-konvenuta altru li ma jistħoqqilhiex tiġi mġiegħla tħallas kwalunkwe kumpens lill-attur, u/jew tħallas kera ħafna aktar u/jew agħar minn hekk billi tivvaka u jirrilaxxa l-fond okkupat minnha minħabba r-raġunijiet miġjuba mill-attur u dan meta

tenut kont li hija persuna li ma għandhiex propjeta` alternattiva fejn tmur toqgħod, ma għandiex mezzi finanzjarji sabiex tikri b'kera kummerċjali ta` llum, dejjem aġixxiet mall-liġijiet tal-kera billi ħallset l-kirja puntwalment, żammet l-fond mikri lilha mikri fi stat ta` manutenzjoni eċċellenti u mxiet u adirixxiet ruħha mall-liġijiet tal-kera;

10.Illi bla preġudizzju għas-suespost, in kwantu għat-talbiet attriċi, l-intimata Migneco ma għandhiex tiġi ikkundannata tivversa xi forma ta` kumpens finanzjarju lill-attur u dan għaliex hija qatt ma tista' tiġi ritenuta responsabbli għal ħlas ta` tali kumpens jew danni stante li hija dejjem imxiet mal-liġi tal-pajjiż. U tant hu hekk li, kif ġie osservat fil-kawża fl-ismijiet "Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et" (Appell Kostituzzjonali) deċiża fis-6 ta` Frar 2015 (Appell Ċivili 73/2011):

Dak li pero` din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, minn naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta` liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."

Jekk allura l-Qrati tagħna esprimew ruħhom fil-konfront ta` soċjetajiet, kemm tali konsiderazzjoni tgħodd għall-konvenuta inkwilina f'din il-kawża. U għalhekk jekk qatt ikun hemm xi ordni ta` kumpens dovut lill-attur, dan għandu jitħallas mill-Istat li kien huwa li lleġiżla. U bl-istess mod, jgħodd ukoll għal xi eventwali talba għal awment fil-kera.

11. Illi f'dan il-kuntest, it-talbiet tal-attur għall-iżgumbrament tal-inkwilina konvenuta f'din il-kawża, ma għandhomx jintlaqgħu tenut kont tal-fatt li l-Qrati Kostituzzjonali ma jordnawx l-iżgumbrament u oltre minnhekk, il-liġi tagħna tippermetti u torbot lill-attur sabiex jekk irid jgħolli l-kirjiet, dan għandu jagħmilhom quddiem il-Bord tal-Kera li bil-liġi jista jgħolli sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju. Fuq dan l-aspett wieħed irid jgħid li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna esprimew rwieħhom li l-persentaġġ ta` tnejn fil-mija huwa wieħed raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi, apparti li fatt li l-Qrati fis-sentenza Gerald Camilleri vs Avukat tal-Istat et esprimew rwieħhom li ġialadarba awment sa 2% huwa raġjonevoli u l-inkwilini jikkwalifikaw mit-test tal-mezzi, ma baqax lok li s-sidien jitolbu l-iżgumbrament. Terġa' u tgħid, mix-xahar t'April 2021 meta ġiet ipprezentata l-kawża sa llum, daħlet liġi li tirregola l-awment fil-kirjiet hekk imsejħa protetti taħt il-Kap 69.

12. Għaldaqstant, it-talbiet tal-attur m'għandhomx jintlaqgħu u jekk semai jintlaqgħu, il-konvenuta Catherine Migneco bħala inkwilina tal-affari tagħha, ma għandhiex bl-ebda mod tiġi assoġġettata tħallas xi kumpens jew addirittura ordnata tivvaka l-fond bir-riżulatat li tispiċċa bla saqaf fuq rasha.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u kontra l-Avukat tal-Istat jew minn minnhom, skont kif din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi.

4. Rat illi fl-4 ta' Awissu 2021, debitament awtorizzat minn dina l-Qorti, l-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni ulterjuri, fejn eċċepixxa s-segwenti:

   Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent 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 għal--żieda fil-kera. Zieda 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 inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

   Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent 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 l-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-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri miġjuba bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti.

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena datat 23 ta' Novembru 2015. (fol 6)

6. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1985 'il quddiem.

7. Rat l-affidavit ta' **Jason Bezzina** ippreżentat fl-20 ta' Ottubru 2021 (fol 86).

8. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fil-15 ta' Ottubru 2021 u maħluf fid-19 ta' Ottubru 2021. (fol 59).

9. Rat id-domandi in eskussjoni ta' Jason Bezzina ippreżentati fit-12 ta' Jannar 2022 (fol 90) li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fit-13 ta' Jannar 2022 (fol 92).

10. Rat l-affidavit ta' **Charles Bezzina**, (fol 96), ziju tar-rikorrenti u propretarju tal-fond meritu tal-kawża odjerna preċendentement, ippreżentat fit-2 ta' Marzu 2022 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

11. Rat illi fit-2 ta’ Marzu 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippreżenta.

12. Rat l-affidavit ta’ **Catherine Migneco** ippreżentat fl-20 ta’ Mejju 2022 (fol 124) flimkien ma’ rapport tal-Perit tagħha, il-Perit Daniel Muscat (fol 129).

13. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ Catherine Migneco illi saret fis-27 ta’ Settembru 2022.

14. Rat illi fis-27 ta’ Settembru 2022, l-partijiet lkoll ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

15. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

16. Rat illi fit-29 ta’ Novembru 2022, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

17. Rat illi fis-16 ta’ Frar 2023, l-intimata Catherine Migneco ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

18. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fis-16 ta’ Frar 2023.

19. Rat illi fis-16 ta’ Frar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li z-ziju tar-rikorrenti, ossija Charles Bezzina, illi xehed ukoll permezz ta’ affidavit quddiem dina l-Qorti, kien propretarju tal-fond ossija Flat 5, St Mary Flats, Triq il-Kummerċ, Birzebbugia, liema propjeta huwa kien wiret mingħand missieru u ommu illi mietu rispettivament fis-snin 2004 u 2009.

21. Jirriżulta illi Charles Bezzina jgħix barra minn Malta w il-propjeta' tiegħu kien jieħu ħsiebha missier ir-rikorrenti odjern, ossija Mario Bezzina.

22. Jirriżulta illi, minkejja illi kienet l-intenzjoni tiegħu illi jħalli tali propjeta’ lir-rikorrent Jason Bezzina, b’wirt, huwa għażel illi jgħaddihielu b’donazzjoni qabel, u dana seħħ fit-23 ta’ Novembru 2015.

23. Jirriżulta illi l-flat kien ilu lill-intimata Catherine Migneco sa mis-sena 1985, meta żżewġet mar-raġel tagħha, illum mejjet, kif minnha stess ammess. (fol 126)

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:

    a. Jiġi dikjarat illi d-dritt ta’ rikolazzjoni mogħti lil Catherine Migneco a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti.
    b. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta’ tali ksur
    c. Jiġi dikjarat illi Catherine Migneco ma tistax tibqa’ tgawdi mill-protezzjoni offerta lilha biex tokkupa l-post.
    d. Catherine Migneco tiġi żgumbrata mill-fond.

25. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li llum il-ġurnata huma qed jippeċepixxu kera ta' €1,048.22 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdaħħlu f'każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.

26. Ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt nedew xi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied u jew sabiex jieħdu lura l-fond mingħand Catherine Migneco.

Rapport Peritali.

27. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti konstatazzjonijiet:

> *22 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-appartament u l-pożizzjoni tagħha, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mija u sebgħin elf Ewro (€170,000.00).*
>
> *23 Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kull ħames snin mill-1985 sal-lum huwa elenkat:-*
>
> *VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*

Mis-Sena 1985 sa 1990	*€ 500.00*
Mis-Sena 1991 sa 1996	*€ 750.00*
Mis-Sena 1997 sa 2002	*€ 1,100.00*
Mis-Sena 2003 sa 2008	*€ 2,800.00*
Mis-Sena 2009 sa 2014	*€ 4,800.00*
Mis-Sena 2015 sa 2021	*€ 7,500.00*

Ikkunsidrat

28. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tal-Att, ossija l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Catherine Migneco li jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Difiżi

29. L-intimata Catherine Migneco, fost id-difiżi tagħha, ikkontendiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħqet illi hija dejjem mxiet mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellhiex tinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għal-ispejjeż tal-kawża odjerna.

30. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

    a. Li ma jistax jilmenta dwar perijdu qabel ma sar propretarju tal-fond fis-sena 2015.

b. Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll qabel it-30 ta' April 1987.
c. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.
d. Li d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

Meritu tal-każ

<u>Każ kontra Catherine Migneco</u>

31. L-intimata Catherine Migneco, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet estensivi tagħha, tidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

32. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

33. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Catherine Migneco saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

34. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma*

tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

35. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata, Catherine Migneco, kienet biss benefiċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti.

36. L-intimata qajjmet ukoll l-eċċezzjoni illi hija ma kellhiex titlef il-protezzjoni tal-Liġi u illi ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond.

37. Il-Qorti hawnhekk jidhrilha opportun illi għandha tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet J & C Properties Limited -vs- Nazzareno Pulis et deċiża nhar it-23 ta' Novembru, 2020, fejn dwar tali talba qalet is-segwenti:

30. L-aħħar aggravju tas-soċjetà attriċi jolqot iċ-ċaħda tat-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Pulis. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Portanier v. Malta. Dwar ir-raġunament tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Portanier din il-Qorti ġà espremiet il-fehma tagħha fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 in re Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et u biżżejjed illi ssir referenza għal dik is-sentenza billi dak li ngħad f'dik is-sentenza jgħodd hawn ukoll. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi:

"Il-qorti tisħaq illi proċediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn liġi tal-pajjiż) għandux jiġi żgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talbiet mis-sid għar-ripreża ta' fondi li jistgħu jinvolvu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Għall-fini tal-proċediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta' jekk liġi u/jew l-applikazzjoni tagħha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fundamentali tal-persuna u allura jekk abbażi tal-fattispeċi ta' kull każ dik il-liġi għandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali tal-persuna konċernata.

31. Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix rimedji kontra persuni privati; il-privati jistgħu biss jintlaqtu indirettament jekk ifittxu li jinqdew b'liġi li ma tkunx kompatibbli mal-Kostituzzjoni iżda ma jiġux kundannati jagħtu rimedji huma għax ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalità tal-liġi. Għalhekk l-iżjed li jista' jingħad f'kawża bħal din ta' llum hu illi l-kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Imbagħad kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej għandux

titolu biex ikompli jżomm ir-raba' jew, jekk għandu jiġi żgumbrat, jistħoqqlux jew le kumpens, huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji.

38. Il-Qorti tqis, għalhekk, illi l-eċċezzjonijiet dwar l-inapplikabbilita' tat-talba tal-iżgumbrament għandha tiġi milqugħa.

39. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

40. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat Anthony Calleja, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

41. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

42. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

43. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

44. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

45. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

46. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

47. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

48. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

49. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

50. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-

a. Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
b. Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
c. Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew
d. Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

51. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

52. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża Alexander Caruana et v. Doris Zarb et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

53. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

54. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

55. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."

56. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

57. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

58. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

59. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. 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 vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

60. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejjġu.

61. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

62. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

63. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"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 accommodation."*

64. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin tmenin, u ċioe` ferm qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti jikkontendi illi l-kera li kienu jitħallas kienet waħda miżera, madanakollu ma jagħtu ebda indikazzjoni dwar kemm kienet il-kera, għajr illi jikkontendu illi fis-sena 2021, kienet ta' €1048.22 fis-sena.

65. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

66. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value."*

(Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

67. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

68. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

69. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

70. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

71. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

72. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

73. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

74. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

75. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

76. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill Catherine Migneco sa mis-sena 1985.

77. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjetà, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet

u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand min wirtitha.

78. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta ikollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata ikollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attrici u li huwa anqas milli seta' ikun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

79. Fil-każ odjern, madanakollu, għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Għandna persuna illi akkwiżixxa d-dritt ta' propretarju tal-fond, mhux bħala konsegwenza naturali ta' wirt, iżda permezz ta' donazzjoni mingħand persuna illi kien attwalment iz-ziju tiegħu.

80. Il-Qorti tirrileva illi, filwaqt illi l-kunċett ta' dritt fundamentali li jista' jintiret ġie kkunsidrat li japplika meta persuna tiret persuna oħra, dana, madanakollu, ma japplikax f'każ illi persuna takkwista proprjeta', anke b'mod gratwitu, kif seħħ fil-każ odjern, permezz ta' donazzjoni – dritt fundamentali ma huwiex dritt illi jista' jinbiegħ, kemm versu press jew b'mod gratwitu. Huwa dritt personali u solenni illi jista' jingħadda biss permezz ta' wirt, u xejn aktar.

81. Abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn-Novembru tas-sena 2015 'il quddiem.

82. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel

referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

83. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jiġi kkalkolat minn Ġunju 2021, ossija nofs is-sena 2021.

84. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Novembru 2015 sa Ġunju 2021.

Danni Pekunarji

85. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se taghti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

86. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

87. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

88. Il-Qorti li fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, ġew stabbiliti il-valuri għal varji perjodu ta' snin, u dina l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom in linea ma' dak fuq stabbilit.:

    a. Il-valur lokatizzju tal-fond għal-xahar wieħed fis-sena 2015 kien ta' **€625**, ikkunsidrat illi dan ta' sena kien ta' €7,500.
    b. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2016 u 2021 kien ta' €7,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€45,000**
    c. Minn tali valuri għandhom **<u>jitnaqqsu</u>** is-somma ta' **<u>€3,750</u>** rappreżentanti nofs is-sena 2021.

89. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu daħħlu skond il-Perit Tekniku minn l-aħħar xahar tas-sena 2015 sa nofs is-sena 2021 kien ta' **<u>€41,875</u>**.

90. Għalkemm ma jirriżultax dikjarat mir-rikorrenti kemm ipperċepixxa bħala kera, il-Qorti ser tqis illi, mis-sena 2015, kull sena kien jitħallas €1,048.22, u għalhekk, fuq medda ta' sitt snin bejn is-snin 2016 sas-sena 2021, huwa pperċepixxa bħala kera s-somma ta' **€6,289.33**.

91. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

    a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**41,875** (vide para 89).
    b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***12,562.50***) li jħalli bilanċ ta' €**29,312.50**.
    c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***5,862.50***) li jħalli bilanċ ta' €**23,450**.
    d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 2013 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 90 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€***6,290***.

e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **sbatax-il elf u mija u sittin Euro (€17,160)**.

92. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **sbatax-il elf u mija u sittin Euro (€17,160)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Diċembru 2015 sa' Ġunju 2021.

93. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

94. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, il-fond meritu tal-kawża odjerna għadu fil-pussess ta' Catherine Migneco.

95. Il-Qorti tosserva wkoll illi fit-talba tagħhom, ir-rikorrent talbu sabiex titneħħa l-protezzjoni lill-intimata Catherine Migneco, sabiex eventwalment ikeċċuha.

96. Il-Qorti tqis illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ingħataw l-għodda sabiex, f'każ li l-intimati ma titqies persuna idonea biex tibbenefika mill-protezzjoni tal-Istat u tal-Liġi, jieħdu lura l-fond huma – kif ġia osservat aktar 'il fuq, ma hijiex ser tkun din il-Qorti li ser tiddeċiedi tali kwistjoni, iżda għandha tkun il-Bord li Jirregola il-Kera li tikkunsidra u tiddeċiedi tali talba.

97. Din il-Qorti, madanakollu, tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

98. Din il-Qorti jidhrilha illi, fil-każ odjern, il-fattispeċje tal-każ u l-fatt li r-rikorrenti ingħata il-fond b'donazzjoni ifisser illi huwa ma jiritx id-dritt li kellu s-sid preċedenti, ossija zijuh Charles Bezzina, iżda għandu dritt jippretendi tali kumpens għall-perjodu illi l-fond kien tiegħu u ma setax jeżerċita d-dritt tiegħu.

99. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew sitt snin jew ftit anqas, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta' **tlett elef Euro (€3,000)**.

100. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **sbatax-il elf u mija u sittin Euro (€17,160)** bħala danni pekunarji u **tlett elef Euro (€3,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **għoxrin elf, mija u sittin Euro (€20,160)**.

Rimedju Ulterjuri

101. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Catherine Migneco tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikun qed jgħix magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

102. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

103. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Catherine Migneco qua inkwilina, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimata.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjoni dwar responsabbilta' u spejjeż ta' l-intimata Catherine Migneco, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tiċħad it-Tieni Talba.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba.

Tilqa' t-Tielet Talba limitatament kif ġej:

Tiddikjara illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta jew l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sbatax-il elf u mija u sittin Euro (€17,160)** bħala danni pekunarji u **tlett elef Euro (€3,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **għoxrin elf, mija u sittin Euro (€20,160)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **għoxrin elf, mija u sittin Euro (€20,160)** kif hekk likwidata.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Catherine Migneco, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimata Catherine Migneco, li għandhom jibqgħu a kariku tagħha.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur