QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023.

Numru 3

Rikors Numru 143/22TA

Pauline Cassar K.I. 618662M

vs

Avukat tal-Istat

u

George Gatt K.I. 846249M

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Pauline Cassar (ir-rikorrenti) ippreżentat fit-8 ta' Marzu 2022 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:-

> "Illi r-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond 19, Grazzja, Flat 2, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat, liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti Pauline Cassar mill-wirt tal-mejtin missierha u ommha Ambrogio Galea u Salvina Galea,u dan inkwantu nofs il-fond mill-legat mholli lilha minn Ommha Salvina Galea u dan skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u seba u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disamija u tmenin

(1980); u tlett testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999), u inkwantu ghar-rimanenti nofs, mill-legat mholli lilha minn missierha Ambrogio Galea u dan ukoll skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u erbgha u hamsin(1957);żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disamija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999).

Illi originarjament, l-art fejn qieghed mibni l-fond in kwistjoni kienet inxtrat minn missier ir-rikorrenti *ossia* minn Ambrogio Galea permezz tal-Att tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat ghoxrin (20) ta' Lulju elf disa mija u sitta u sebghin (1967). Vide Dok. C Anness)

Illi missier ir-rikorrenti *ossia* Ambrogio Galea bin il-mejtin Giuseppe u Paola nee Bugeja miet fis-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u omm ir-rikorrenti *ossia* Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) rispettivament mietu u hallew l-fond odjern lir-rikorrenti, hekk kif jirriżulta miz-zewg dikjarazzjonijiet 'kawża mortis' t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela annessi u mmarkati bhala"Dokument A" u "Dokument B" u datati sbatax (17) ta' Mejju elfejn u tnejn (2002) u sitta (6) ta' Dicembru elfejn u sittax (2016) rispettivament.

Illi ghalhekk il-proprjeta` in kwistjoni *ossia* l-fond 19, Grazzja, Flat 2, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat tappartjeni fl-intier taghha lir-rikorrenti Pauline Cassar.

Illi l-fond in kwistjoni kien gie dekontrollat.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat George Gatt K.I. 846249M
mit- 18 ta' Lulju1977, originarjament bil-kera ta' Lm75 kull sitt xhur ossia LM150 fis-sena. (Vide Dok. E)

Illi tul dan iz-zmien kollu, l-intimat George Gatt kien qed ihallas kera baxx hafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni minnu ta' dan il-fond u prezentement ihallas kera a tenur tal-ligi li jammonta ghal €350 kull sitt xhur ossia €700 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. (Vide Dok. D U Dok. F annessi)

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-esponenti diga'talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-art. 4a tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat George Gatt, pero' l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeccedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Illi ma hemm ebda raguni legali li tiggustifika d-differenza ezagerata bejn il-kera percepibbli fis-suq illum minn fond bhal dak okkupat mill-intimata Bartoli, u l-kera irrizorja li hallset sal-lum l-istess intimata b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjeta' tal-esponenti.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jghabbux fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi minhabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk l-ohra li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha, prevja kull ordni jew provvediment iehor opportun:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-fond urban ufficjalment markat bin-numru 19, Grazzja, Flat 2, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat, proprjeta' tal-esponenti, kien u/jew ghadu jilledi d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl- bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi taghha qabilha, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ippreżentata fl-1 ta' April 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib **prova ċara u inekwivoka tat-titolu** li allegatament tgawdi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, *ossia* l-fond bin-numru 19, Grazzja, Flat 2, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat. Fin-nuqqas ta' tali prova, l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti ma jista' qatt jiġi kkunsidrat;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandha tressaq prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, tenut kont tal-fatt illi dawn id-dettalji huma fundamentali għall-ilment imressaq mir-rikorrenti. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex tipproponi din il-kawża;

3. Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħat ikkuntrattat ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tagħha, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

4. Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova kif hija jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħha kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimat George Gatt. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħha jew tal-anteċessuri tagħha li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;

5. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet *'personalissimi'* li mhumiex trasferibbli *'causa mortis'*, u b'hekk ir-rikorrenti ma tista tilmenta minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellha l-ebda jedd li tirċievi xi frottijiet mill-kirja tal-

fond in mertu *(ara f'dan is-sens* ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et – 02/12/2021 – Rik. 8/2021GM)***;

7. Illi safejn ir-rikorrenti qed tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:

(i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

9. Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera; rimedju li r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors tagħha tistqarr li diġa' rrikorriet għalih, għalkemm jidher illi għad m'hemmx eżitu finali ta' dawk il-proċeduri. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

Fiċ-ċirkostanzi, isegwi illi kwalunkwe lment li huwa marbut mal-emendi li daħlu fis-seħħ bl-**Att XXIV tal-2021** huwa f'dan l-istadju għal kollox **intempestiv**. Ġialadarba r-rikorrenti għamlet użu mir-rimedji pprovduti taħt l-artikolu 4A u għad m'hemmx eżitu għall-proċeduri istitwiti minnha, ir-rikorrenti ma tistax targumenta li bit-tali emendi, u partikolarment bit-tħaddim tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ma kinitx ser tingħata rimedju effettiv għall-ilmenti tagħha;

10. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif introdott bl-**Att XXIV tal-2021,** sidien bħalma allegatament hija r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);

11. Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-dispożizzjonjiet u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

12. Illi l-esponent jissottometti wkoll illi l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** hija għal kollox intempestiva, stante li l-proċeduri odjerni huma preċiżament intiżi sabiex jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Isegwi għalhekk illi r-rikorrenti ma tistax tallega ksur tal-Artikolu 13 qabel ma tkun eżawriet ir-rimedji disponibbli għaliha taħt il-liġi nostrana;

13. Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' <u>**qabel**</u> id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;

14. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens għandu jirrifletti:

(i) Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

(ii) Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrenti, ma hemm ebda ċertezza li kien se jirnexxilha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

(iii) Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

(iv) Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kera mingħand l-inkwilini;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat ir-risposta ta' George Gatt (l-intimat inkwilin) ippreżentata fit-8 ta' April 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1) Illi preliminarjament l-intimat jeċċepixxi illi hija mhux il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed tattakka l-liġijiet tal-kera viġenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji fl-intier tagħhom mogħtija mil-liġi qabel ma intavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi filfatt, r-rikorrenti intavolat ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-istess ismijiet, liema rikors iġib in-numru 213/2022;

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentement li l-liġi tipprovdi għal rimedji odinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħasset il-ħtieġa li tirrikorri għalihom;

5) Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimat jgħix fil-proprjeta' flimkien ma' martu Rita Gatt, qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;

7) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permess tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet

fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhux ġustifika fil-każ odjern;

8) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitou 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagamet tal-kera;

9) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

11) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

12) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat id-digriet tat-8 ta' Frar 2023 fejn din il-Qorti ċaħdet it-talbiet tar-Rikorrenti fir-rikors tal-1 ta' Novembru 2022;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Frar 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 19, Grazzja, Flat 2, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat.

2. Ir-Rikorrenti tippremetti li dan il-fond ġie akkwistat mill-ġenituri tagħha Ambrogio u Salvina Galea b'kuntratt tat-28 ta' Lulju 1967 (a' fol 43) u sussegwentement devolut lilha permezz tal-wirt tal-istess ġenituri tagħha bil-mod deskritt fil-premessa numru 2 (ara wkoll dikjarazzjonijiet causa mortis datati 17 ta' Mejju 2002 u 6 ta' Diċembru 2016 a' fol 6 u 26).

3. Ġie wkoll premess li "*l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat George Gatt K.I. 846249M mit-18 ta' Lulju 1977, oriġinarjament bil-kera ta' LM75 kull sitt xhur ossia LM 150 fis-sena*" (premessa 7 u ara wkoll affidavit tal-Intimat George Gatt a' fol 73 u riċevuti tal-kera a' fol 124 u 125).

4. Jirriżulta li fis-sena 2022 il-kera kienet tammonta għal €350 kull tlett xhur, jiġifieri €700 fis-sena (ara premessa numru 8 u riċevuti tal-kera a' fol 74). Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

5. Ir-Rikorrenti ssostni li l-Intimat baqa' jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessi 8 et seq).

6. Jirriżulta mill-premessa numru 10 li, kontestwalment ma' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti preżentat rikors numru 213/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Dan ir-Rikors jinstab differit għall-14 ta' Lulju 2023 għas-sentenza.

7. Kif premess mir-rikorrenti stess, din il-proprjetá ġiet dekontrollata, preċiżament fid-29 ta' Marzu 1977 (ara premessa numru 6 u ċertifikat tad-dekontroll preżentat mill-Intimat Avukat tal-Istat a' fol 129).

Punti ta' Liġi

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed tilmenta li l-Kap. 69 u u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, qed jivvjolaw id-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċiti fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 13, 14 u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Dan għal raġunijiet indikati fil-premessi numru 9 et seq, prinċipalment minħabba l-piż sproporzjonat u nġust li qed iġġor meta mqabbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilin Intimat (ara premessi numri 10 et seq).

9. Ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara

espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-**Sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021).**

Konsiderazzjonijiet

10. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li r-Rikorrenti "*tressaq prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*"

11. Fir-rikors promotur, ir-Rikorrenti ppremettew li l-kirja li jgawdi l-Intimat Gatt hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69. Il-Qorti tifhem li r-Rikorrenti bbażat din il-premessa fuq il-fatt li l-kirja in kwistjoni hija waħda volontarja u mhux waħda sfurzata bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

12. Jibqa' iżda li l-ftehim volontarju ta' kera li ġie kontrattat bejn l-Intimat Gatt u l-awturi tar-rikorrenti huwa eskluż mill-operat u effetti tal-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mill-Kap. 69 u mill-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex, kif ġie premess mir-rikorrenti stess u pruvat mill-Intimat Avukat tal-Istat, il-fond in kwistjoni ġie dekontrallat ai termini tal-

artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (ara ċertifikat a' fol 122).

13. Hekk kif jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap. 158, "*id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mil-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3*".

14. Jirriżulta miċ-ċertifikat preżentat (a' fol 129) li l-proprjetá in kwistjoni ġiet dekontrollata fid-29 ta' Marzu 1977, jiġifieri fl-istess sena li l-intimat Gatt ingħata l-kirja tal-istess proprjetá (ara affidavit riċevuti tal-kera a' fol 125 u premessa numru 7).

15. Jista jingħad għalhekk li l-kera tal-fond ġiet dekontrollata mil-liġijiet speċjali msemmija sa mil-bidu tagħha. Dan ifisser li si tratta ta' kirja li hija bla dubbju regolata mil-Kap. 158, preċiżament mill-artikolu 5. Dan ifisser li r-relazzjonijiet ġuridiċi bejn il-partijiet ma kienux regolati mill-Kodiċi Ċivili iżda minn artikolu 5 (2) u (3) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta.

16. Huwa għalhekk tabilħaqq bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, u mhux tal-Kap 69, li r-Rikorrenti ġew preklużi milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħollu jew ivarjaw il-kera. Għaldaqstant it-talbiet kif postulati fir-Rikors Promotur, jekk jintlaqgħu, ma humiex se jaffettwaw u lanqas ibiddlu l-qagħda tar-Rikorrenti. Hija għandha għalhekk tfittex li tattakka l-artikolu 5 tal-Kap. 158 u mhux il-Kap. 69. Dan għaliex huwa l-artikolu 5 tal-Kap. 158 li offra protezzjoni lill-inkwilin Intimat.

17. Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' tippronunzja ruħha f'dan ir-rigward f'Sentenza tas-**26 ta' Ġunju 2020, fl-ismijiet Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali et** u dik **deċiża fl-1 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet Giovanna sive Jeanette Pocock vs Mario Camilleri et.**

18. Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-Rikorrenti. Hija għaldaqstant sejra tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u tiċħad l-ewwel talba għall-applikazzjoni tal-Kap. 69. Konsegwentement tiċħad ukoll it-talbiet rimanenti tar-rikors promotur tal-ġudizzju bla preġudizzju għal kull azzjoni oħra li r-rikorrenti jista' jkollha taħt il-liġi.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-Rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur