QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 7

Rikors Numru 83/22TA

Maestro Joseph Gatt (K.I. 975850M)

vs

L-Avukat tal-Istat

George Falzon (K.I. 153043M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Maestro Joseph Gatt (ir-Rikorrent) ppreżentat fis-16 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fondi 39, 40 Triq San Bartolomew, Hal-Qormi, li ilu mikri lil aventi kawza tal-intimat u issa lill-intimat bil-kera llum ta' tnejn u tletin Euro u wiehed u sittin centezimi (€ 32.61);

2. Illi l-fond in kwistjoni kien gie akkwisat minn nanna materna tar-rikorrenti, Grazia Briffa nee Dingli;

3. Illi l-kera globali li qed ihallas l-intimat Falzon tammonta ghal tnejn u tletin Euro u wiehed u sittin centezimi (€ 32.60) fis-sena, kif jidher minn cedoli hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B, meta l-valur lokatizzju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula l-ewwel bl-Att X tas-sena 2009 u aktar ricentement bl-Att XXIV tas-sena 2021;

4. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tas-sena 1944, r-rikorrent ma seta qatt jikri l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera ta' residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jiksbu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta jgib;

5. Illi ai termini tal-emendi li saru permezz tal-Att X tas-sena 2009, r-rata tal-kera kellha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-indici ta' inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar. Illi din s-sitwazzjoni nbiddlet biss recentement permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, fejn issa s-sid ghandu d-dritt permezz ta' rikors intavolat quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob li l-kera zzid sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq tal-fond in kwistjoni;

6. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin Falzon bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tas-sena 2009, mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huwa bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-proprjeta, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali u l-interferenza sporporzjonata bejn d-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti. Illi ghalhekk r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tas-socjeta u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita;

8. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti tad-dritt tas-sid ghal uzu tal-proprjeta tieghu stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq d-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni

paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat kemm bl-emendi tal-Att XXXI tas-sena 1995, kif ukoll bl-emendi tal-Att X tas-sena 2009, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk d-disposizzjonijiet tal-ligi ghandhom jigi ddikjarati anti-kostituzzjonali;

10. Illi ghalkemm l-Istat ghandu d-dover u d-dritt li jintervjeni biex jassikura akkomodazzjoni ghal min ma jistax ikollu bil-mezzi tieghu stess, il-fatt li persuna tigi pprivata mill-uzu liberu tal-proprjeta taghha ghal numru ta' snin u f'dan l-perijodu jircievi kera minima, jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta tas-sid;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob umilment lil din il-Onorabbili Qorti sabiex joghgobha:

i) Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (il-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet esposti u dawk li se jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, r-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din il-Onorabbili Qorti jidhrilha xierqa;

ii) Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tas-sena 2009, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet ma tirreflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni;

iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjez u l-intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-16 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi qabel xejn, jirriżulta li n-numru tal-karta tal-identita' ta' George Falzon kif indikat fl-okkju huwa skorett u għaldaqstant jeħtieġ li ssir korrezzjoni;

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni ossia *'fondi 39, 40 Triq San Bartolomew, Hal-Qormi'* tappartjeni lilu;

3. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni ossia *'fondi 39, 40 Triq San Bartolomew, Hal-Qormi'* hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħa kkuntratta r-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollu jedd li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, filwaqt li fir-rikors promotur, ir-rikorrent iddikjara li huwa proprjetarju tal-fondi '*39, 40 Triq San Bartholomew, Ħal-Qormi'* u li l-kera globali li qed iħallas l-intimat Falzon tammonta

għal tnejn u tletin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmi (€31.61) fis-sena, fil-kopji taċ-ċedoli ta' depożiti annessi mar-rikors, George Falzon iddikjara li *'jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni il-fond numru 38 u 39, Triq San Bartholomew, Qormi'* u li l-kera hija dik ta' mitejn u sitt ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€206.52) fis-sena, awmentata skond il-liġi. Għaldaqstant, jirriżultaw kontradizzjonijiet bejn dak dikjarat fir-rikors, għal dak imniżel fil-kopji taċ-ċedoli ta' depożiti annessi mal-istess rikors. L-esponent għalhekk jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun meħtieġ;

9. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent;

11. Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre', dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;

13. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

15. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent;

16. Illi f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin u għalhekk din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tiegħu;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

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

Rat ir-risposta ta’ George Falzon (l-intimat inkwilin) ippreżentata fit-18 ta’ Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

“1. Illi preliminarjament l-intimat jeccepixxi illi huwa mhux il-legittimu kontradittur fil-proceduri odjerni stante li r-rikorrenti qed jattakka l-ligijiet tal-kera vigenti li ghalihom l-intimat bl-ebda mod ma jirrispondi mentri t-talbiet l-ohra tar-rikorrent inkluz dawk ghal-likwidazzjoni u hlas ta’ kumpens huma diretti biss fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

2. Illi dejjem preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba hija intempestiva in vista tal-proceduri li ghadhom pendenti quddiem il-Board Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet “Maestro Joseph Gatt vs George Falzon” – Rikors Numru 14/2014MV – li permezz taghhom ir-rikorrenti qed jitlob r-ripreza tal-fond de quo.

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jezercita r-rimedji ordinarji mghotija lilu mill-ligi qabel ma ntavola dawn il-proceduri ta’ indoli kostituzzjonali tant li minkejja li l-ligi tipprovdi ghall-mekkanizmu sabiex ir-rikorrent jitlob revizjoni u awment tal-kera pagabbli lilu, l-istess rikorrent qatt ma ressaq talba f’dan is-sens u ghazel, minflok, li jigi jilmenta f’dawn il-proceduri dwar il-«livell baxx tal-kera».

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, il-pretensjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jinghataw minghajr pregudizzju ghal xulxin.

5. Illi l-intimat Falzon illum jghodd kwazi 80 sena, twieled u ghex hajtu kollu fil-fond *de quo* fejn qablu ghexu ukoll il-gentituri tieghu u n-nanniet tieghu, ghandu introjtu ossia pensjoni modesta immens, ma ghandux u qatt ma kellu proprjeta` ohra fejn jabita u ma jiddisponix la minn kapital lanqas minn mezzi adekwati sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva u ghalhekk jisthoqqlu jibbenefika mill-protezzjoni akkordata mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

6. Illi d-dritt ta’ tgawdija ta’ proprjeta mhux wiehed assolut tant li l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skond l-interess generali, hekk per ezempju sabiex jassigura li persuni fil-qaghda tal-intimat Falzon ikollhom saqaf fuq rashom u ma jispiccawx barra fit-triq.

7. Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, kif emendati, jilhqu bilanc gust bejn id-dritt tar-rikkorent li jgawdi l-proprjeta` tieghu u l-obbligu tal-Istat li jirregola l-uzu tal-proprjeta` fl-ahjar interess tal-gid komuni sabiex jassigura kemm li anke min ma ghandux mezzi

xorta jkollu saqaf fuq rasu kif ukoll li ma jkunx hemm abbuz da parti tas-sidien b'kirjiet esagerati u sproporzjonati.

8. Illi inoltre, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi b'mod car kif u meta r-rikorrent jista jirriprendi l-pussess tal-fond de quo, tant li l-istess rikorent intavola l-proceduri li ghadhom pendenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera fl-ismijiet «Maestro Joseph Gatt vs George Falzon» (Rikors Numru 14/2014MV) wara li l-proceduri minnu istitwiti quddiem l-istess Board fl-ismijiet «Maestro Joseph Gatt vs Maria Dolores Falzon» (Rikors Numru 52/2008GG) kienu gew decizi kontra l-istess rikorrenti odejrn.

9. Illi ghalhekk, fl-umili fehma tal-esponenti, t-talba ghal dikjarazzjoni li l-kirja in kwisjtoni u l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) mhix gustifikata fil-kaz odjern.

10. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm il-darba din l-Onor. Qorti kellha ssib li sehhet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent bhala sid tal-fond in kwisjtoni, ir-rimedju ma ghandux jkun li tigi tterminata l-lokazzjoni a skapitu tal-intimat Falzon (li b'hekk jispicca barra t-triq) izda, semmai, revizjoni fil-kera kif joghgobha tiddetermina din l-Onor. Qorti a karigu tal-Istat.

11. Illi fic-cirkustanzi, fi kwalunkwe kaz l-intimat Falzon ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attur li minn issa ghandu jibqa` ngunt in subizzjoni."

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-Tlieta 30 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 39 u 40, Triq San Bartolomew, Ħal Qormi.

2. Ir-rikorrent akkwista l-fond imsemmi *per via di successione* mill-wirt ta' ommu Carmela Gatt nata Briffa, qua l-uniku eredi tagħha (ara denunzja a' fol 28).

3. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie mikri min-nanna tar-rikorrent, Grazia Briffa, lin-nanna tal-inkwilin intimat madwar mitt sena ilu. Dan versu l-kera ta' €27.95 fis-sena li għoliet għal €32.61 (LM14) fis-sena (ara affidavit Rikorrenti a' fol 27, affidavit George Falzon a' fol 37, riċevuti tal-kera a' fol 93 sa 115).

4. In-nanna tal-inkwilin intimat baqgħet toqogħod fil-fond flimkien ma' omm l-istess intimat, żewġha, l-intimat innifsu u ħutu, taħt titolu ta' kera. Dan sakemm din mietet fis-sena 1950. Omm ir-rikorrent baqgħet tgħix fil-fond taħt l-istess titolu flimkien ma żewġha u wliedha sakemm mietet fid-9 ta' Novembru 1985. Żewġha, jiġifieri missier l-inkwilin Intimat, baqa' jgħix hemm ukoll taħt l-istess titolu sakemm miet f'Ġunju tas-sena 2002.

5. Minn ħutu kollha l-inkwilin intimat, ġuvni, baqa' jgħix fil-fond flimkien ma oħtu, xebba, bl-istess titolu sakemm din ġiet nieqsa fit-18 ta' Frar 2009. L-Inkwilin intimat baqa' għalhekk l-uniku wieħed li għadu jgawdi *ope legis* titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap

69 tal-Liġijiet ta' Malta (ara affidavit tal-inkwilin Intimat George Falzon a' fol 37).

6. Matul iż-żmienijiet il-kera baqgħet titħallas regolarment lir-rikorrenti u l-awturi tiegħu (ara dikjarazzjoni tar-Rikorrenti prodotta mill-Inkwilin Intimat a' fol 116). Dan sakemm mis-sena 2008 ir-rikorrent iddeċieda li jirrifjuta l-kera. Minn dak inhar il-kera bdiet għalhekk tingħata lill-kuratur tal-falliment tar-rikorrent (ara riċevuti a' fol 117 sa 123) u mbagħad depożitata l-Qorti (ara ċedoli a' fol 124 sa 141) (ara wkoll affidavit tar-rikorrent a' fol 27 u ċedoli hemm annessi a' fol 32 sa 34 kif ukoll affidavit tal-Inkwilin intimat a' fol 37 u ċedoli hemm annessi a' fol 39 sa 41).

7. Fis-sena 2010 il-kera bdiet togħla skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentement din żdiedet għal €214.41 fis-sena (ara ċedola a' fol 41/141).

8. Jirriżulta mill-eċċezzjonijiet tal-inkwilin intimat u l-affidavit kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-inkwilin intimat li, fit-28 ta' Jannar 2014 ir-rikorrenti preżenta rikors numru 14/2014 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tiġi terminata l-kirja u jieħu lura l-pussess tal-fond. Dan ir-rikors ilu differit għas-sentenza mit-3 ta' Mejju 2022, bl-aħħar differiment mogħti huwa dak tal-10 ta' Ottubru 2023.

9. Ir-rikors in kwisjotni ġie preżentat tnax il-jum wara li, b'deċiżjoni mogħtija fl-16 ta' Jannar 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad rikors

identiku numru 52/2008 preżentat mir-rikorrent kontra oħt l-inkwilin Intimat Maria Dolores Falzon. Dan wara li l-istess Bord laqgħa l-ewwel eċċezzjoni tagħha li "*l-proceduri ma humiex integri peress illi l-kirja tal-fond de quo, bil-mewt tal-genituri tal-esponenti, ghaddiet ukoll fuq hu l-intimata ossia George Falzon (I.D. 0153043M) li bhal l-esponenti ilu jghix fl-imsemmi fond sa minn mindu twieled.*"

<u>Punti ta' Liġi</u>

10. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan għal raġunijiet premessi fir-Rikors promotur.

11. Ir-raġunijiet hemm mogħtija in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamati minnu, 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 interferenza 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 (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021).**

12. Bl-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

13. Dan l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-Qorti Ewropea fis-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li

huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

14. B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jħaddan proċedura identika għal dik tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata min dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

15. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li ssir korrezzjoni tan-numru tal-karta tal-identitá ta' George Falzon kif indikat fl-okkju. Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-korrezzjoni li saret

wara li din ġiet awtorizzata b'digriet tat-8 ta' Ġunju 2022 (a' fol 24). Il-Qorti għalhekk sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li r-rikorrent jġib prova ċara tat-titlu tiegħu fuq il-proprjetá in kwistjoni.

17. In sodisfazzjoni ta' din l-eċċezzjoni, r-Rikorrenti preżenta biss id-denunzja ta' suċċessjoni tal-mama tiegħu Carmela Gatt li mietet fl-1 ta' Awwissu 1973 filwaqt li fl-affidavit tiegħu iddikjara li huwa l-uniku eredi tagħha (ara fol 27).

18. Fin-nota tiegħu, l-Intimat Avukat tal-Istat jissottometti li "*r-rikorrent kellu jġib provi aktar siewja biex jipprova li għandu titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni.*" Dan speċjalment fid-dawl tal-fatt li, kif ħareġ mir-rapport peritali u miċ-ċedoli ta' depożitu, n-numri tal-proprjetá in kwistjoni huwa 38 u 39 u mhux 39 u 40 kif indikati fir-rikors promotur u fid-denunzja tal-istess Carmela Gatt (a' fol 30).

19. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-*

ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

20. Fid-dawl ta' dan l-insenjament il-Qorti tqis id-denunzja ta' omm ir-Rikorrenti bħala li tissodisfa l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti. Dan fid-dawl tal-fatt li l-istess mhux talli ma ġietx kontestata iżda talli l-inkwilin Intimat u l-awturi tiegħu dejjem irrikonoxxew lir-Rikorrenti u l-awturi tiegħu bħala sidien tal-fond in kwistjoni (ara affidavit tal-inkwilin Intimat a' fol 37).

21. Il-Qorti għaldaqstant tqis li r-Rikorrenti għandu titolu validu fuq il-fond. Isegwi li r-Rikorrenti għandu dritt jippretendi li jgawdi ħwejġu u, aktar min hekk, jitlob il-ħarsien tal-jeddijiet tiegħu fuq ħwejġu meta dawn ikunu miċħuda.

22. In kwantu għan-numri tal-fond, il-Qorti sejra a tenur tal-artikolu 175(3) tordna ex officio l-korrezzjoni fl-ewwel premessa tar-Rikors promotur tan-numri 39, 40 għal dawk in-numri konfermati u mhux kontestati fir-rapport peritali u ċ-ċedoli ta' depożitu, jiġifieri 38, 39. Il-Qorti anke b'sens ta' ġustizzja hija tenuta ssalva l-atti meta jkun jidher li huma żball de

minimis li ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni u li għalhekk ma hu ser iġib ebda preġudizzju lill-parti l-oħra.

23. Permezz ta-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll il-pova tal-kirja illi qed jilmenta minnha r-Rikorrenti. Din il-prova ġiet sottomessa mill-inkwilin Intimat bil-preżentata tan-nota tiegħu fis-16 ta' Marzu 2023 (fol 92). Permezz tagħha ġew preżentati kopja tal-ktieb ta' riċevuti tal-kera, diversi riċevuti rilaxati mir-rikorrenti nnifisu, diversi riċevuti rilaxxati mill-Avukat Michael Spiteri qua kuratur tal-falliment tar-Rikorrenti u diversi ċedoli ta' depożitu tal-istess kirja. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni billi tqis l-istess ġiet ampjament sodisfatta.

24. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-inkwilin Intimat jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih 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;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "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" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et***; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

25. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-**Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita*

taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

26. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat.

27. Bit-tieni u t-tielet eċċezzjoni, l-inkwilin Intimat qed jissolleva l-intempestivitá tal-azzjoni kemm in vista tal-proċeduri li għadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Maestro Joseph Gatt vs George Falzon Rikors Numru 14/2014 li permezz tagħhom ir-Rikorrenti qed jitlob ir-ripreżea tal-fond de quo; kif ukoll għal fatt li "*r-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mgħotija lilu mill-liġi qabel ma ntavola dawn il-proċeduri ta' indoli kostituzzjonali tant li minkejja li l-liġi tipprovdi għall-mekkaniżmu sabiex ir-rikorrent jitlob reviżjoni u awment tal-kera pagabbli lilu, l-istess rikorrent qatt ma ressaq talba f'dan is-sens u għażel, minflok, li jiġi jilmenta f'dawn il-proċeduri dwar il-livell baxx tal-kera*".

28. Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita`**

tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu lopportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn* ***Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs****, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti* ***Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha****, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha ; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu ; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …*"

29. Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-Rikkorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħolli jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq, kif ġie kemm il-

darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreza tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015). Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jisgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

30. Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, dawn ir-rimedji ordinarji ma jistgħux jitqiesu bħala li huma effettivi għall-lanjanzi tar-rikorrent.

31. Mhux l-istess jingħad għar-rimedji disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 4A kif introdott fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dan l-Artikolu, r-rikorrenti setgħa, sa mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji

tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

32. Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

33. Il-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni, safejn tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 4A kif introdott fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021, issib fondament iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 4A ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 4A, ossia l-1 ta' Ġunju 2021.

34. Kif anke osservat drabi oħra min dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

35. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat billi tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

36. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

37. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi Sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

38. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti kif ġia ingħad sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex min dik id-data ir-rikorrent seta' ħa vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata.

39. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

40. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

41. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed jitlob lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni (ara l-aħħar parti tal-ewwel talba), tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni minnhom sofferti (it-tieni, t-tielet u r-raba talba).

42. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

43. It-talba għal rimedji xierqa madanakollu tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. Għaldaqstant l-istess ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Kif ġia ingħad supra, ir-rikorrent issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera u anke jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

44. Għaldaqstant din il-parti tat-talbiet ser tkun miċħuda.

45. Fin-nota tiegħu ir-rikorrent qed jitlob is-somma ta' €87,396 bħala kumpens dovut, liema kalkolazzjoni hija bbażata fuq ir-rapport tal-perit imqabbad mil-Qorti (ara fol 151 u 152).

46. Il-Qorti tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-

sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109. Dan il-kalkolu għandu jinħadem sas-sena 2021, jiġifieri s-sena li fiha ġie introdott l-artikolu 4A bl-imsemmi Att XXIV tal-2021.

47. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD f'dik is-sentenza qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

48. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'

riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

49. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

50. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

51. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' l-eċċezzjoni numru 12 tal-Intimat Avukat tal-Istat rigwardanti l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Inkwilin Intimat safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, lledew id-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' limitatament t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' **ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000)**.

Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati fl-ammont, bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur