QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Ottubru, 2023

Numru 6

Rikors Numru 381/22TA

Giuseppa Farrugia (K.I. 0266730M)

vs

Avukat tal-Istat

John Collins (K.I. 703549M)

Angela Collins (K.I. 545348M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Giuseppa Farrugia (ir-Rikorrenti) tat-18 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Zurrieq, li hija akkwistat in kwantu ghal nofs indiviz b'testment minghand il-mejjet zewgha Carmelo Farrugia li miet fl-1 ta' Gunju 2015, u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tat-12 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument A</u>".**

2. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni huwa proprjeta shiha tar-rikorrenti stante li huma akkwistaw il-proprjeta' matul iz-zwieg taghhom.

3. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-17 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**, ir-rikorrenti hallset it-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

4. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

5. Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lil John Collins fid-9 ta' Novembru 1990 bil-kera a' Lm200 fis-sena, ekwivalenti ghal €466.00c, li jithallsu fid-9 ta' Novembru ta' kull sena, u dan skond **"Dokument D"** hawn anness,

6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Collins huma tenuti jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€466.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici
ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

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

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

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

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

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-

Artikolu 5, l-Att X tal-2009, u l-Att XXVII tal-2018 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Collins ghall-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Zurrieq, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

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

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

Rat ir-risposta ta' John u Angela Collins (l-intimati Collins) tat-23 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

"1. Illi in linea preliminari, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huma m'għandhomx jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusin mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi konsegwentement, il-kumpens mitlub fit-tieni talba tar-rikorrenti lanqas ma jista' jiġi b'xi mod addebitat lill-esponenti;

3. Illi l-esponenti ulterjorment dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jingħad illi l-istess esponenti aġixxew ħażin, abbużivament u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi u dan in vista li huma dejjem ħallsu l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni;

4. Illi matul iż-żminijiet l-esponenti wettqu numru ta' benefikati u xogħlijiet fil-fond in kwistjoni u dan mingħajr ma talbu xi forma ta' kumpens mir-rikorrenti;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jagħmlu referenza għall-istess Artikolu illi jistipula b'mod esplicitu illi persuna tista' tiġi pprivata mill-possediment tagħha meta dan ikun fl-interess pubbliku u l-proviso tal-istess Artikolu jkompli jżid illi d-dispożizzjonijiet ta' qabel m'għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jmorru kontra l-istess Artikolu illi fuqu hija qiegħda tibbaża l-kawża odjerna stante l-fatt illi l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 jaqa' proprju fl-ambitu tad-diskrezzjoni wiesa illi l-Istat igawdi fir-rigward ta' x'ghandu jkun ikkunsidrat fl-interess ġenerali *o meno* u fir-rigward tal-miżuri illi għandhom jittieħdu sabiex jiġi protett l-interess ġenerali;

6. Illi l-esponenti jemmnu li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 huwa proprju msejjes fuq il-prinċipju tal-protezzjoni tal-interess ġenerali, u dan għaliex l-intenzjoni wara din il-liġi hija illi tipproteġi lil dawk l-inkwilini, bħal l-esponenti, milli jiġu żgumbrati minn darhom u jispiċċaw barra t-triq mingħajr saqaf fuq rashom fit-terminu tal-kirja.

7. Illi l-esponenti huma pensjonanti u jgħixu waħedhom u għalhekk tkun ta' detriment kbir għalihom li kieku kellhom jitilfu darhom stante l-fatt illi dawn m'għandhom l-ebda alternattiva ta' fejn jistgħu jmorru jgħixu;

8. Illi fil-fehma tal-esponenti l-bilanċ illi r-rikorrenti tirreferi għalih bejn l-interess individwali u dak ġenerali mhux ser jintlaħaq bl-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo, anzi tali rimedju ikun qiegħed joħloq żbilanċ fil-konfront tal-interess ġenerali, stante l-fatt illi hawn ħafna nies illi jinstabu fl-istes sitwazzjoni tal-esponenti u li kieku kollha kellhom jiġu żgumbrati minn ġewwa darhom, tinħoloq problema soċjali u ekonomika kbira fil-pajjiż;

9. Illi mingħajr ħsara għas-suespost, l-esponenti ma jħossux li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 b'xi mod ixekkel id-drittijiet tar-rikorrenti kif salvagwardjati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan stante l-fatt illi l-proprjeta' *de qu* kienet u għadha proprjeta' tar-rikorrenti u qatt ma ttieħdet b'mod sforzuż jew obbligatorju mill-Istat jew minn xi persuni oħra, tant illi huma baqgħu u għadhom jirċievu l-kera mingħand l-esponenti;

10. Illi di piu, ġialadarba l-esponenti ma jibqgħux jgħixu fil-fond *de quo, di loro volonta'*, l-effetti tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 jispiċċaw għaliex ma hemm ħadd iktar illi huwa protett mill-imsemmi Artikolu stante l-fatt illi uliedhom illum-il ġurnata huma miżżewġin u jgħixu għal rashom. Dan ifisser illi l-pussess tal-esponenti huwa limitat biss għal

ftit snin u mhux *ad aeternum* u għalhekk il-bilanċ illi trid il-liġi bejn l-interess tal-propretarju u dan l-interess ġenerali qiegħed hemm;

11. Illi f'kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri stante illi l-istess esponenti ma jistgħux jiġu kastigati talli m'għamlu xejn għajr illi ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-Istat;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-24 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti ġġib prova ċara tat-titolu li bih tgawdi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Żurrieq, u b'hekk tiċċara l-interess li għandha fil-proċeduri odjerni;

2. Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ukoll iġġib prova siewja li biha turi kif il-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Żurrieq, huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi anke f'każ li tul it-trattazzjoni tal-kawża eventwalment jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan qed jingħad għaliex fil-każ tal-lum, skond dak li jirriżulta mill-premessi fir-rikors promotur, is-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mill-antekawża tagħha, u dan billi fid-9 ta' Novembru 1990 iffirma ftehim li permezz tiegħu, huwa u r-rikorrenti ntrabtu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta **liberament u konxjament**, billi dak iż-żmien huwa kellu jkun jaf sew bl-effetti kollha li jġib miegħu l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Terġa' u tgħid, f'dan il-każ, il-fond in mertu kien diġà rreġistrat bħala fond dekontrollat fit-18 ta' Frar tal-1982, u

għalhekk ir-rikorrenti ma tista' qatt targumenta b'suċċess li l-predeċessur fit-titolu tagħha kien 'sfurzat' li jikri l-fond minħabba xi biża minn xi rekwiżizzjoni;

5. Illi in oltre, l-ftehim tal-kirja, anness mir-rikorrenti mar-rikors promotur u mmarkat Dok. D, ma kienx għal xi perjodu partikolari, u għalhekk kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim viġenti u dan skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi rigward l-applikazzjoni tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII tal-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti,** l-esponent jgħid illi dawn ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond 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. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*. F'dan il-każ, **l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-**Att XXIII tal-1979** u bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-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;

7. Illi strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ, m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018 u ċioe' mill-10 ta' Lulju 2018,** illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021**.** Mad-dħul fis-seħħ tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sidien ingħataw il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġa' ntqal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej.

8. Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellha l-possibilità li titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-okkupanti ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat. Ir-rikorrenti ma kellha xejn xi jżommha milli tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu

12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Istat m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħha li tirrikorri għal dan ir-rimedju. Il-premessa fir-rikors promotur li *"r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta*" hija għalhekk infondata, u naturalment isegwi illi kuntrarjament għal dak allegat, m'hemmx ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-allegat jedd ta' rilokazzjoni indefinita u l-impossibilità tar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha mhumiex mistħoqqa;

9. Illi in kwantu r-rikorrenti fil-premessi tagħmel referenza għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* 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. Ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija ġiet żvantaġġata meta mqabbel ma' ħaddiehor għaliex ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

10. Illi għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponent huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu, iżda f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħrajn kif mitlub mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna għal ħlas ta' kumpens u danni;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi jekk tirriżulta l-ħtieġa.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Ġunju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Żurrieq.

2. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti, in kwantu għal nofs indiviż, b'akkwist *intervivos* tas-27 ta' Novembru 1975 (fol 94) u, in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor, *per via di successione* mill-wirt ta' żewġha Carmelo Farrugia li miet fl-1 ta' Ġunju 2015 (ara testment datat 12 ta' April 2011 a' fol 7 u Dikjarazzjoni Causa Mortis tas-17 ta' Ottubru 2015 a' fol 13).

3. Jirriżulta li, in virtù ta' skrittura privata datata 9 ta' Novembru 1990 (a' fol 23), dan il-fond kien ġie mikri lil John Collins bil-kera ta' LM200 fis-sena, ekwivalenti għal €466 (ara wkoll premessa 5 u affidavit rikorrenti para 5; affidavit tal-Intimati Collins a' fol 38 u 40 kif ukoll ktieb tal-kera a' fol 68 sa 91). Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata (ibid.). Skont l-istess skrittura, il-kera setgħet tiġi terminata fuq xewqa tal-inkwilin John Collins (ara klawżola 1).

4. Dan il-fond huwa wieħed dekontrollat (ara ċertifikat dekontroll a' fol 23).

5. Jirriżulta minn indaġni ta' din il-Qorti li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, ir-Rikorrenti preżentat rikors numru 615/22 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera inter alia laqa' limitatament it-tielet u r-raba talba tar-Rikorrenti u ordna lill-inkwilini Intimati Collins jibdew iħallsu l-ammont ta' €3,800 fis-sena, rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data tal-istess sentenza.

<u>Punti ta' Liġi</u>

6. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed tilmenta li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-Artikolu 5, l-Att X ta' l-2009 u l-Att XXVII tal-2018, ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat. Ir-Rikorrenti għalhekk tilmenta illi l-liġijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tagħha sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

<u>L-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII ta' l-1979</u>

7. Ir-raġunijiet li fuqhom ir-Rikorrenti issejjes dan l-ilment huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 5.

8. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98,*

ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

9. Il-Qorti Ewropea stabbiliet għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

10. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 5, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that*

there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

L-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

11. Bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 12B fil-Kap. 158. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021, tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex titolbu 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, jiġiferi l-massimu mogħti fil-liġi, jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi. Joħroġ mill-fatti su senjalati li dan ir-rimedju ġie fil-fatt użufruwit mir-rikorrenti kontestwalment ma din l-azzjoni u deċiżoni ġia ġit mogħtija mill-istess Bord permezz ta' sentenza datata 27 ta' Settembru 2023.

12. 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).

13. 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>

14. Permezz tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja tal-fond in kwistjoni.

15. Jirriżulta mill-fatti senjalati supra li kemm il-prova tat-titolu kif ukoll il-prova tal-kirja ġew sodisfatti bil-preżentata tal-kuntratt tal-akkwist tas-27 ta' Novembru 1975 (a' fol 93), bit-testment tat-12 ta' April 2011 (a' fol 7),

bid-Dikjarazzjoni Causa Mortis tas-17 ta' Ottubru 2015 (a' fol 13) u bil-kopja tal-ktieb tal-kera (a' fol 68 sa 91).

16. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-Intimat Avukat tal-Istat.

17. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini intimati, 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***);"

18. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**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).

19. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

20. Safejn l-ilment Konvenzjonali jolqot l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq 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 l-artikolu 5 tal-Kap. 158 u l-Att X tas-sena 2009 huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Il-Qorti sejra iżda tiċħad it-talbiet tar-Rikorrenti safejn dawn jolqtu l-artikolu 12B introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 umbagħad sostitwit bl-Att XXIV. Dan għaliex, kif espost supra, l-Qorti Ewropea fil-paragrafu 83 tas-sentenza ta' **Cauchi v. Malta,** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, ikkonkludiet li l-artikolu 12B ma ttemx il-vjolazzjoni taħt l-artikolu 5 mhux minħabba l-'capping' innifisha tal-kera għal 2% tal-valur li sid għandu jirċievi għal ħwejġu iżda unikament minħabba 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.

22. F'dan il-każ il-Bord uża d-diskrezzjoni tiegħu billi ffissa l-massimu tal-kera li tippermetti l-liġi, ossia 2% tal-valur. Dan fuq il-konsiderazzjoni segwenti:

"*Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża (Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.). Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu (Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et</u>****, (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-*

sentenza fl-ismijiet ***Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et****, (Rik Nru: 210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet* ***Helen Sammut vs Joseph Vella et****, (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.). Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja".*

23. Ladarba il-Bord impona l-massimu tal-kera prefiss mil-liġi, il-kera minnu stabbilita hija waħda xierqa u proporzjonata bil-mod kif irid l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant ma tissussisti ebda vjolazzjoni taħt dan l-artikolu.

24. Il-Qorti sejra konsegwentement tiċħad mhux biss it-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem, iżda wkoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018.

25. Dan għaliex, kif ġie osservat drabi oħra minn 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**).

26. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkonsidra l-bqija tat-talbiet rimedjali.

27. Permezz tat-tielet, ir-raba u l-ħames talba, r-Rikorrenti qed titlob lil Qorti tillikwida kumpens għall ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjaraja mġarrba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens likwidat. Permezz tal-aħħar parti tal-ewwel talba, ir-Rikorrenti qed titlob ukoll għal rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

28. Kif ġia ingħad, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-sentenza u ċioe li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158, huwa fil-każ tar-Rikorrenti wieħed xieraq u proporzjonat fit-termini tal-ewwel artikolu protokollari.

29. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza Cauchi v. Malta** ġia su riferuta (ara nota a' fol 104 et seq). Dan iżda sal-10 ta' April 2018 u mis-sena li fiha r-Rikorrenti akkwistat il-fond imsemmi, ossia mis-sena 1975 fir-rigward ta' nofs sehem indiviż u mis-sena 2015 fir-rigward tan-nofs sehem indiviż l-ieħor. Dan għaliex f'ebda ħin ma nġiebet minnha xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' l-awtur tagħha, żewġha Carmelo Farrugia, bħal ma per eżempju ma aċċettax il-kera jew għamel xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja miegħu. Jirriżulta anzi li l-kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi (kopja tal-irċevuti tal-kera a' fol 68 sa 91).

30. Kif ġie kemm-il darba rilevat minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament

tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

31. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza **Cauchi vs Malta** 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-</u>

għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

32. 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%.

33. 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.

34. 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.

35. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma' dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Għalkemm din il-Qorti tħares

lejn din is-Sentenza li tagħti gwida tal-prinċipji li għadhom ikunu applikati stante li mhux kull Kawża hija eżatt bħal oħra.

36. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li l-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak ta' erbat elef ewro (€4,000) u dan fid-dawl tal-valuri mogħtija mill-Perit tal-Qorti (a' fol 55). Apparti dan il-Qorti qegħda tagħti elfejn ewro (€2,000) bħala danni non-pekunjarji. B'kollox għalhekk il-kumpens huwa ta' sitt elef ewro (€6,000).

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

Decide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimati John u Angela Collins safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-okkupazzjoni tal-fond 62, Flat 1,

Aries, St. Martin Street, Zurrieq a tenur tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 u l-Att X tas-sena 2009, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti safejn dawn jolqtu l-Att XXVII tal-2018.

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens imsemmi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, 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