QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 14 ta' Dicembru 2023

Kawza Numru: 4
Rikors numru: 330/2021JVC

Mario Zahra [K.I. nru. 211248(M)]

vs

Angela Zammit [K.I. Nru. 0395663(M)]

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Mario Zahra li jaqra kif isegwi:

1. ‘Sa mis-sena 1975, ir-rikorrenti kien komproprjetarju (ta’ nofs sehem) ta’ art, li fuqha gie mibni l-fond *ossia* ‘110, Fl.2, ‘Zahra Flats’ Correa Street, Hal-Qormi’. Fl-ewwel (1) ta’ Frar tal-elfejn u tmintax (2018), saret divizjoni, u l-esponenti gie assenjat dan il-fond, u sar sid uniku tal-istess proprjeta’. (**Dok.’A’)**

2. Originarjament, il-fond inkera fis-26 ta’ Novembru tas-sena 1977 lill-inkwilin originali, biex imbaghad, fis-sena 1990, ghadda ghand Angela Zammit, li ghada zzomm il-fond bl-istess kirja sal-lum. Il-fond hu ghalhekk mizmum b’kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tintitola lis-sid rikorrenti jircievi kera fis-somma ta’ mitejn u tliet Ewro tnejn u tmenin centezmu (€203.82c) kull tlett xhur, **(Dok.’B’)** liema rata tista’ biss tizdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Il-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sid rikorrenti milli jiehu l-pussess lura tal-proprjeta’, b’dana li huwa sfurzat jibqa’ jaccetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b’mod perpetwu - u b’massimu ta’ kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u ‘lboghod minn dak li r-rikorrenti jista’ jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx l-ligi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, tal-artikolu 1531C tal-

Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimata Angela Zammit), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huwa ma jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jista' biss jircievi dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawza l-esponenti qieghed jaghmel is-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passati. Issir riferenza ghal dak li ntqal fil-kaz tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderigiet il-qrati Maltin jaghtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom ghalfejn jaghmlu proceduri dupplici biex jottjenu solljew ghal-jeddijiet taghhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess kaz intqal illi hlas ta' kumpens jista' ma jkunx bizzejjed biex jindirizza vjolazzjoni taht il-Konvenzjoni.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjonali Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimata Angela Zammit ma tistax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hemm likwidita;

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimati.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja** tal-fond bl-indirizz ta' 110, Fl. 2, 'Zahra Flats', Correa Street, Ħal Qormi. Di piu', ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja **u rid iġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma

huwa kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li bejn is-26 ta' Novembru 1977 u l-1 ta' Frar 2018[1], ir-rikorrenti kien biss **konproprjetarju** tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, għal tali perjodu, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrent kellu f'dak il-perjodu;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

4. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 indikati mir-rikorrent ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

5. Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi

[1] Data meta sehhet divizjoni.

liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, bħal l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent ċertament li ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilina u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob

reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

11. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent jistgħa jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma tgħaddhiex mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilina tgħaddi mill-*means test*, il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilina għandha residenza alternattiva li hija xierqa għall bzonnijiet taghha u ta' familta. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqa;

12. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

13. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet

proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

14. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li mir-rikors promotur jidher li dan il-fond ġie mikri mir-rikorrent lill-antekawża tal-inkwilina fiż-żmien meta r-rikorrent kien diġa' **konsapevoli tar-reġim legali** li jirregola l-kirjiet u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Filfatt ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq oħra li r-rikorrent setgħa jagħżel dak iż-żmien. Għalhekk, ġaladarba r-rikorrent stess minn jeddu għażel li jidħol fi ftehim ta' kirja taħt ir-reġim legali in vigore f'dak iż-żmien, kien hu stess li għażel li jissoġġetta ruħu għal tali kirja u b'hekk għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

15. Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrent, jigi enfasizzat ukoll li f'każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbillixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f`din il-kawża partikolari, u ċioe' **inter partes**;

16. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

Risposta tal-intimata Angela Zammit li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponenta dejjem mxiet skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi,

saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha isofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenta qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

5. Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi

kkundannata tħallas kumpens, jew addirittura ssofri xi spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

6. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

7. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";

8. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata tara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

11. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the

State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. ″ Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

12. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmenta li qed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

14. Illi it-talba tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti tiddikkjara li l-intimata ma tistgħax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha tiġi miċħuda in toto stante għall-fatt illi ġia ladarba din l-Onorabbli Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur, tali likwidazzjoni tad-danni tkun inkludiet wkoll il-possibilità tar-ripresa tal-fond de quo. Għaldaqstant, l-istess rikorrenti jkun ġie kkumpensat b'mod raġonevoli minħabba din ir-raġuni wkoll, tant li l-istess Qorti tkun ħolqot bilanċ bejn l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-kumpens adegwat li jkun ingħata lir-rikorrenti;

15. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna

kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

17. Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-antekawża tal-inkwilina u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'kiri (**vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hija mara ta' ċerta età u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li tista ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jista' jsofri r-rikorrenti;

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħha li tkompli tikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimata m'għandiex mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata esponenti ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi

(hardship) liema piż ma għandhiex terfa hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimata titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofra ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, kuntratti, ricevuti, ritratti, kopja ta' applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Lulju, 2021 (fol. 38) Dr Carlos Bugeja talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 110, Flat 2, Zahra Flats fi Triq Correa, Hal-Qormi mis-sena 1990 u kull hames (5) snin sal-14 ta' Mejju, 2021, rat li Dr Charlene Muscat ghall-intimat Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Mario Axisa sabiex jirrelata kif indikat;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa prezentat fl-atti nhar il-25 ta' Ottubru 2022 u mahluf nhar id-9 ta' Frar, 2023 a fol. 71 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Frar, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Mario Zahra jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz 110, Flat 2, 'Zahra Flats' fi Triq Correa, Hal-Qormi. Huwa jispjega li originarjament huwa kien akwista flimkien ma' martu permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Ottubru, 1975 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis (fol. 4) porzjoni ta' art li fuqha kien hemm mibni razzett li jgib in-numru tmintax (18) f uq Mifsud Ellul Street, Hal Qormi tal-kejl din il-bicca art kompriza l-area okkupata mir-razzett tal-kejl ta' cirka tlieta u tmenin qasab kwadri (83q.k.).

   Eventwalment inqas minn sena wara, b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis (fol. 7) ir-rikorrenti Mario Zahra kien biegh in-nofs indiviz tal-art li fuqha kien hemm mibni razzett lil certu Carmelo Borg fejn fil-kuntratt imsemmi gie mibjugh is-segwenti:

   '…qed ibiegh u jitrasferixxi lill-komparenti Carmelo Borg, li jaccetta, jixtri u jakkwista n-nofs indiviz ta' bicca art li fuqha

hemm mibni razzett li jgib n-numru tmintax (18) fuq Mifsud Ellul Street Hal Qormi, tal-kejl l-intiera art kompriza l-arja okkupata mir-razzett tal-kejl ta' cirka tlieta u tmenin qasab kwadri (83q.k.) konfinanti …'.

Illi jirrizulta li fuq din l-art sar zvilupp li minnu hargu zewg (2) appartamenti, zewg (2) garaxxijiet kbar u erbgha (4) garaxxijiet zghar li kienu kollha mizmuma fil-kwota ta' nofs indiviz (1/2) tar-rikorrenti Mario Zahra u martu Mary Grace Zahra u fil-kwota ta' nofs indiviz (1/2) proprjeta' ta' Carmelo u martu Paolina konjugi Borg. Jirrizulta wkoll li permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Charles Vella (fol. 9) l-imsemmija partijiet ghamlu d-divizjoni tal-proprjeta' taghhom mizmuma in komproprjeta' u l-fond mertu tal-kawza odjerna ossia Flat 2, Zahra Flats fi Triq Correa, Hal-Qormi gie assenjat u trasferit lir-rikorrenti Mario Zahra u martu Mary Grace Zahra biex b'hekk gew proprjetarji tal-imsemmi fond fis-sehem shih.

2. Illi r-rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 43 tal-process jghid li l-fond kienu bdew jikruh malli kienu lestew l-izvilupp pero' l-inkwilini kienu vvakaw mill-fond u dawn kienu ssuggerew li jibdew jikru lill-intimata Zammit. Jghid li fis-sena 1990 bdew jikru l-fond mertu tal-kawza lill-intimata Angela Zammit bil-kera ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 50) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sittax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) kull tlett xhur cioe' ta' sena kienet thallas l-ammont ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87).

Ir-rikorrenti jghid illi huwa kien sar jaf li l-intimata Zammit dawret il-fond f'hair salon, b'waiting room fil-komun u

ghalkemm xtaq li jgholli l-kera ghaliex kienet qieghda taghmel izjed flus milli thallas kera huwa sab ruhu kostrett bil-ligi tal-kirjiet antiki biex b'hekk ma setghax jgholli kif xtaq.

3. Ir-rikorrenti ntavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat li ghar-ragunijiet fuq spjegati, l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talab ukoll li l-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Talab li l-Qorti taghti r-rimedji kollha meqjusa xierqa. Ir-rikorrenti bhala r-raba' talba talab ukoll li l-Qorti tiddikjara li b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimata Angela Zammit ma tistax tistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex tissokta l-kirja. Talab sabiex l-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata. Finalment talab sabiex il-Qorti taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa:</u>

Illi b'digriet tal-14 ta' Lulju, 2021 a fol. 38 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Mario Axisa sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-

fond 110, Flat 2, 'Zahra Flats' fi Triq Correa, Hal Qormi mis-sena 1990 u kull hames snin sal-14 ta' Mejju, 2021.

Il-Perit Tekniku Axisa prezenta r-rapport tieghu nhar il-25 ta' Ottubru, 2022 li gie mahluf nhar id-9 ta' Frar, 2023 u jinsab fl-atti a fol. 71 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta' deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-fond in kwistjoni, ghamel diversi kunsiderazzjonijiet konsistenti fil-potenzjal (i) uzu accettabbli tal-proprjeta' (ii) modifikazzjonijiet u zieda fl-gholi tal-bini u sussegwentement ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond.

Il-Perit Tekniku Mario Axisa rrelata li l-valur tal-proprjeta' inkwistjoni inkluz l-arja taghha, fi stat vakanti u fis-suq miftuh huwa dak ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000). Filwaqt li l-valur prezenti tal-proprjeta' izda eskluz l-arja fi stat vakanti u fis-suq hieles huwa dak ta' mija tmienja u sebghin elf ewro (€178,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1990 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	***€/xahar***	***€/sena***
1990	90	1,080
1995	150	1,800
2000	205	2,460
2005	355	4,260
2010	340	4,080
2015	420	5,040
2020	630	7,560
2021 (14 ta' Mejju)	645	7,740
2022 (valuri prezenti)	650	7,800

Mill-process jirrizulta li hadd ma eskuta lil Perit Tekniku Axisa, jew ikkontesta tali valuri u hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jrid igib (i) l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, (ii) jrid igib prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond 110, Flat 2, Zahra Flats fi Triq Correa, Hal Qormi u (iii) prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu:

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> '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 originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga 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.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta sar sid tal-fond in kwistjoni. Jirrizulta li sal-2018 huwa kien proprjetarju ta' nofs indiviz tal-fond mertu tal-kawza odjerna u kien biss wara l-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' divizjoni datat 1 ta' Frar, 2018 fl-atti tan-Nutar Nicholas Charles Vella (fol. 9) li huwa sar proprjetarju fis-sehem shih tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

Prova tal-ftehim tal-kirja:

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza ta' ftehim ta' kera giet ikkonfermata mill-intimata Angela Zammit infisha fl-eccezzjonijiet taghha (fol. 30) fejn ikkonfermat li hija l-inkwilina idonea ai termini tal-ligi, rikonoxxuta mir-rikorrenti u qatt ma kissret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-ligi u dejjem hallset il-kera fil-hin. In vista ta' dak li nghad il-Qorti m'ghandhiex dubju dwar l-ezistenza tal-kirja favur l-intimata Angela Zammit.

Prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

Dwar din il-parti tal-eccezzjoni u cioe' li r-rikorrenti jrid igib prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, l-Qorti rat li l-intimata nfisha Angela Zammit fil-premessi kkonfermat li hija tgawdi mill-protezzjoni tal-ligi sabiex tokkupa l-fond 110, Flat 2, Zahra Flats fi Triq Correa, Hal Qormi b'titolu ta' kera.

In oltre ir-rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 43 tal-process ikkonferma li l-fond ilu mikri lill-intimata Angela Zammit mis-sena 1990 bil-kera ta' €465.87 fis-sena. Sostna li huwa qatt ma setgha jgholli l-kera kemm xtaq minhabba l-ligi tal-kirjiet antiki. Ir-rikorrenti jipprezenta wkoll kopja ta' ricevuta tal-hlas tal-kera datata 16-5-90 minn fejn jirrizulta li huwa kien jircievi l-ammont ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 50) ta' tlett xhur kera.

Il-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, tqis li l-ftehim lokatizzju sar qabel is-sena 1995 u ghalhekk fil-fehma taghha l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi jigi rilevat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat qajjem il-kwistjoni li l-kaz odjern ma jaqax taht il-Kap. 69 pero' taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi mid-dokument anness a fol. 44 tal-process jirrizulta li l-fond in kwistjoni gie dekontrollat fl-1978 ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostni li harsa lejn l-ammont ta' kera annwali turi li din ic-cifra kienet cirka d-doppju ta' kemm kienet il-kirja originali fl-1990 u b'hekk jidher li l-kirja rduppjat daqslikieku kienet kirja skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk skontu jidher car li l-Kap. 69 ma japplikax ghaliex semmai l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li forsi jista japplika u b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti hekk kif dedotti ma jistghux jintlaqghu.

Izzid illi lanqas l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplika f'dan il-kaz ghaliex l-inkwilina Zammit qieghda tuza l-fond *de quo* ghall-skop kummercjali u mhux bhala dar ta' abitazzjoni liema rekwizit huwa necessarju ghall-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fir-rigward il-kwistjoni japplikax il-Kap. 69 jew il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li tqajmet fin-nota ta' sottomissjonijiet u mhux fil-forma ta' eccezzjoni, l-Qorti taghmel referenza ghal dak li kellha xi tghid fir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Carmel Mangion et -vs- L-Avukat tal-Istat et** fejn inghad:

'17. Fil-każ in eżami kienu l-intimati inkwilini stess li fit-tweġiba qalu li japplika l-Kap. 158. Saħansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet,[2] l-Avukat tal-Istat innifsu kkonferma li hekk hu. Dan ma kienx każ fejn l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet. Il-fatti kienu magħrufa. Hu veru li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu korrezzjoni fir-rikors promotur.

18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa.[3] B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.

19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċatti u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.

[2] Fol. 86 *et seq*, partikolarment fol. 88, 89 u 97.
[3] Ara wkoll ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfreda Zammit*** deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Dicembru 2022

20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.'.

Dwar l-argument li l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghaliex il-fond mhuwiex jintuza bhala fond ta' residenza pero' bhala fond kummercjali. Mill-atti ghajr ghal allegazzjoni tar-rikorrenti ma ngabitx prova li effettivament il-fond gie konvertit f'salon u m'ghadux jintuza bhala residenza. Fil-fehma tal-Qorti l-prova ma kinitx wahda rigoruza. Ghaldaqstant il-Qorti mhijiex ser tiehu kont ta' dak li nghad fis-sottomissjonijiet u ser tipprosegwi bl-applikazzjoni taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimata Zammit:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni tieghu eccepixxa li l-Kap. 69, l-emendi mdahhla bl-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 ma jistghux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Fil-hames eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni 'Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962…'. Eccepixxa wkoll fis-sitt eccezzjoni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa

mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa car li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk da nil-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

L-intimata Angela Zammit fis-seba' eccezzjoni ressqet ukoll l-istess eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat in kwantu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Filwaqt li fit-tmien eccezzjoni Zammit eccepiet ukoll l-istess bhal intimat Avukat tal-istat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta' u fil-kaz odjern tali zvestiment ma sarx u dan billi l-kirja ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta verament gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandhom ragun l-Avukat tal-Istat u l-intimata Zammit jargumentaw li l-operazzjoni taghhom hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndika wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistawx ikunu soggetti ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

<u>L-ghaxar u l-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz ta' l-ghaxar eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet godda u li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u jistghu jitolbu revizjoni tal-istess kull sitt (6) snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'ohra. Fil-hdax il-eccezzjoni sostna li in oltre, dejjem skond l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jista jitlob li jiehu lura l-fond u ma jgedditx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma tghaddhiex mill-*means test*. Sostna li anke jekk tghaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jgholli l-ammont li ghandu jithallas f'kera pendente lite. Sahaq li l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat, jaghti lis-sid dritt ta' ripresa jekk jirrizulta li l-inkwilina ghandha residenza alternattiva li hija xierqa ghall-bzonnijiet taghha u ta' familta'. Isegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan kollu l-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tieghu sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond tieghu mhumiex gustifikati u b'hekk m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghax jaghmel uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

[4] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

'[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. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti Mario Zahra u dik stabilita mill-Perit Tekniku Mario Axisa bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1990 il-kera percepibbli annwalment mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) filwaqt li dik fis-suq miftuh kienet ferm ghola fl-ammont ta' elf u tmenin Ewro (€1,080). Minn harsa lejn dik fis-sena 2020 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet ta' tmien mija u hmistax il-Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€815.28) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sebgha 'telef hames mija u sittin Ewro (€7,560). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-

2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-

[6] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament zgur sa meta ntavola l-kawza odjerna kien qed igarrab ksur tal-jedd tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, qed jitlob li jinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat, fis-sbatax il-eccezzjoni tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr

kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa fejn irrizulta li r-rikorrent tul is-snin garrab telf pekunjarju. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
>   u nofs dak l-ammont hu €11,523[7]
>
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970
>
>   <u>Total...€56,493.</u>
>
> 21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ

[7] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

Cauchi v. Malta,[8] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in- nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Zammit ilha tgawdi l-fond tlieta u tletin (33) sena mis-sena 1990 u ghadha tgawdi l-fond sallum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fuq il-kwart indiviz (1/4) mill-perijodu minn Mejju 1991 cioe' meta ghaddiet l-ewwel sena ta' kera kif jirrizulta mill-atti u ghalhekk ir-rikorrenti gie kostrett ai termini tal-ligi (ara ricevuta a fol. 45 tal-process) u dan il-perijodu ghandu jibqa sal-31 ta' Jannar, 2018. Imbaghad fuq il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) mill-1 ta' Frar, 2018 sa Mejju 2021. Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni dawn il-

[8] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

kwoti billi jirrizulta li l-kawza infethet biss f'isem ir-rikorrenti Mario Zahra meta l-fond kif jirrizulta mill-kuntratt tal-1 ta' Frar, 2018 fl-atti tan-Nutar Nicholas Charles Vella a fol. 9 et seq tal-process jappartjeni wkoll lil mart ir-rikorrenti Mary Grace Zahra.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota msemmija kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Axisa, jammonta komplessivament ghal dak ta' tletin elf disgha mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€30,952.50). Mill-ircevuti pprezentati fl-atti l-Qorti ikkalkulat mill-1991 bir-rata ta' mitejn lira tal-munita l-antika (Lm 200) ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) u mill-2010 fl-ammont ta' tmien mija u hmistax il-Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€815.28) dan skont il-kwota tar-rikorrenti kif spjegat aktar il-quddiem. Ghalhekk huwa rcieva l-ammont kumplessiv ta' hames 'telef mija sebgha u disghin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€5,197.44). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€30,952.50 - €5,197.44 = €25,755.06

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€25,755.06 – 30%= €18,028.54 – 20% = €14,422.83

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbghatax il-elf erbgha mija tnejn u ghoxrin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€14,422.83).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-

diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali kif isegwi:

1. Tilqa' l-hames (5) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' (7) eccezzjoni tal-intimata Zammit b'dan li l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli u tiddikjara r-raba' (4) u s-sitt (6) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimata bhala sorvolati;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Zammit sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet suesposti, l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti

kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjonali Ewropeja u tichadha fir-rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tichad it-tieni talba ghad-dikjarazzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet stante l-emendi introdotti recentement;

5. Tilqa' t-tielet talba u ser tghaddi sabiex tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fil-hames (5) talba;

6. Tichad ir-raba' talba ghad-dikjarazzjoni li l-intimata Angela Zammit ma tistax tistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja anki ghaliex din il-Qorti mihiex kompetenti li tordna l-izgumbrament tal-istess izda l-kompetenza hija vestita fil-Bord li Jirregola l-Kera;

7. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens u d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' sittax il-elf erbgha mija tnejn u ghoxrin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€16,422.83) u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hemm likwidita;

8. Tiddikjara s-sitt talba bhala sorvolata in vista tar-rimedji moghtija;

Bl-ispejjez kollha nterament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Dicembru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
14 ta' Dicembru, 2023