QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 1 ta' Frar, 2024

Numru 2

Rikors Numru 573/22TA

Mary Rose Vella Haber (I.D. 332152M) u Michael Vella Haber (I.D. 387551M)

vs

Avukat tal-Istat; u

Georgina Bugelli [I.D. numru 312038M]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mary Rose Vella Haber u Michael Vella Haber (ir-rikorrenti) tas-27 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru tnejn u erbgħin (42), appartament numru wieħed (2), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola.

2. Illi missier l-esponenti Mary Rose Vella Haber, Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tat-28 ta' Jannar, 1970, akkwista l-art li fuqha bena l-blokka appartamenti bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola.

3. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tas-6 t'April, 1988, missier l-esponenti Mary Rose Vella Haber, ittrasferixxa l-proprjeta' lill-esponenti, b'mod li din saret il-proprjeta' esklussiva tal-esponenti (**Dok. VH 1)**

4. Illi l-fond in kwistjoni nkera lill-intimata Georgina Bugelli u lil zewgha, id-defunt Anthony Bugelli (I.D. 454427 M), fid-9 ta' Frar, 1973. Anthony Bugelli miet fis-17 ta' Frar, 2005 u l-fond baqa' okkupat mill-intimata Georgina Bugelli sakemm ivvakat fl-24 ta' Frar, 2021, wara li giet rikoverata f'Dar tal-Anzjani.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

5. Illi l-kera li l-intimata Georgina Bugelli kienet qed tħallas meta vvakat mill-fond kien fl-ammont ta' tlett mija disgha u disghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€399.84) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li kienu marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni giet awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indici ta' Inflazzjoni.

7. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tal-esponenti Mary Rose Vella Haber qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rrizorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

9. Illi billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setghetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, tul il-kirja kienet teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

10. Illi b'hekk, din il-kirja llediet id-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma kienetx tirrispetta l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid esponenti u dak tal-inkwilina.

11. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata kellha d-dritt tibqa' tirrisjedi sakemm trid, kif filfatt ghamlet, u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti kellhom jisselfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.

12. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħha ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.

13. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew effettivament ipprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma nghataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li kienu qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

14. Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

15. Illi inoltre l-esponenti anqas ma kellhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma setghawx jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq reali.

16. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina* fejn ġie ssenjalat is-segwenti:

"*L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra,* ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu****. Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u u dawk tal-inkwilini****.*"

17. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti sofrew minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Beyeler vs Italy*, u *Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia*.

18. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-propjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-propjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and Others vs Austria*; *Hutten-Czapska vs Poland*; *Anthony Aquilina vs Malta* u *Bittó and Others vs Slovakia*.

19. Illi b'hekk l-esponenti iħossu li fir-rigward tagħhom inkisru d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi gew imċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.

20. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li tintavola il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li kienu ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

21. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Mary Rose Vella Haber (**Dok. VH2).**

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Georgina Bugelli tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42), appartament numru tnejn (2), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola, bil-konsegwenza li gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma kienux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-11 ta' Jannar 2023

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 42, *Gloria Flats*, Appartament 2, Vjal Sir Paul Boffa, Paola ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom juru li eżawrew ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-liġi.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37, huwa paċifiku li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi invokat fil-kuntest ta' allegat leżjoni abbażi tal-Kap. 69 in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ulterjorment, l-esponent jikkontendi li fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma tilfux l-interessi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni u għalhekk ma hemm ebda leżjoni ta' dan l-Artikolu.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

7. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur intemm mal-mument li l-inkwilina vvakat mill-fond fl-24 ta' Frar, 2021.

9. Illi b'rabta mal-premess, fi kwalunkwe każ l-esponent ma għandux ibagħti l-ispejjeż ġudizzjarji li l-intimata Gerogina Bugelli jista' jkollha f'dawn il-proċeduri. Dan għaliex ir-rikorrenti stess jammettu li l-inkwilina vvakat mill-fond in kwistjoni kważi sentejn ilu peress li saret dipendenti fuq l-istituzzjoni. Għalhekk, l-esponent ma jarax kif l-intimata Bugelli jista' jkollha interess fil-fond in kwistjoni jew kif jista' jkollha interess f'dawn il-proċeduri.

10. Illi finalment u għal kull buon fini, ebda kumpens ma jista' jitħallas *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat li l-atti ġew ċeduti fil-konfront tal-inkwilina Bugelli.

Rat l-attti u dokumenti kollha.

Qrat ix-xhieda kollha.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 42, appartament numru 2, formanti parti minn blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola. Dan il-fond pprevjena lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' trasferiment fl-Atti tan-nutar Carmelo Lia tas-6 ta' April 1988 u li għalhekk akkwistatu mingħand missierha Lawrence Darmanin.

2. Dan il-fond kien mikri lil Georgina Bugelli u żewġha id-defunt Anthony Bugelli fid-9 ta' Frar 1973. L-imsemmija Georgina Bugelli baqgħet tgħix fil-fond sakemm ħarġet minnu fl-24 ta' Frar 2021.

3. Ir-rikorenti għamlu din il-kawża minħabba li qed isostnu li d-drittijiet fundamentali tagħhom ta' tgawdija ta' proprjeta' ġie leż sakemm dan il-fond kien għadu mikri. Il-kera li kienet qed titħallas kienet ta' €3999.84.

Punti ta' Liġi

4. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsiderazzjonijiet

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

5. Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fis-**Sentenza fl-ismijiet Catherine armla minn Thomas Cauchi -vs- L-Avukat Ġenerali deċiża fl-14 ta' Jannar 2021** f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li '(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....'*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur talartikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà" (Ara **Sentenza Kost. tal-24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Ġenerali et**).

6. Issa f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (Bl-Att X tal-2009) u fl-2010 (Bl-Att V tal-2010) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ.

7. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (Ara **Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61**), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (Ara **Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 3**1).

8. It-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "*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) żżidx max-xorta*

ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx 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) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

9. Irrid għalhekk jingħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (**Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8**), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu tal-47(9) Kostituzzjoni u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (**Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16**).

10. Bl-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar.

Għalhekk hija l-fehma tal-Qorti, li dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara **Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et**). Għalhekk din il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

11. Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

12. Din l-interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara

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

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

14. Dan l-artikolu huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-Qorti Ewropea fis-sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-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 lill-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).

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

Eċċezzjonijiet

16. L-intimat avukat jirrispondi li trid tinġieb il-prova tat-titolu tagħhom għall-fond. Minn eżami tal-provi imressqa l-Qorti issib li ai fini ta' dawn il-proċeduri din il-prova saret. Il-Qorti tfakkar li ai fini ta' din il-proċedura ma hiex rikjesta l-prova bħal dik fi proċedura tal-azzjoni rei vendicatoria. Kull ma hemm bżonn hija l-prova li tikkonvinċi lil din il-Qorti li r-rikorrenti tassew propjetarji u din saret bil-produzzjoni tal-kuntratt ta' akkwist (a' fol

6). L-anqas ma tista' din il-Qorti tifhem kif għal snin sħaħ il-kera tħallset lir-rikorrenti u lill-awtur tagħha u issa qiegħed jitqiegħed fid-dubbju t-titolu tar-rikorrenti (ara riċevuta minn a' fol 65 sa 81).

17. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun respinta.

<u>Il-prova tal-esistenza tal-kirja.</u>

18. Anke din hija risposta tal-intimat Avukat tal-Istat. Għal darba oħra issir referenza għall-kwantita' ta' riċevuti ta' kera. Di piu' kif ingħad, Georgina Bugelli, l-inkwilina, meta vvakat il-fond tat iċ-ċwievet tiegħu lir-rikorrenti tant li dawn il-proċeduri ġew ċeduti fil-konfront tagħha. Din il-prova li l-imsemmija kienet tokkupa il-fond flimkien mar-riċevuti rilaxxati lilha huma prova ċara ta' kirja.

<u>Konsegwenzi legali</u>

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

20. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrent setgħa, kif hekk għamel, jipprevalixxi ruħu mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

21. Il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel u t-tieni talba Attriċi limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

23. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara l-ewwel talba) kif ukoll sabiex tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tielet, r-raba u l-ħames talba).

24. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Għal raġunijiet ġia su esposti, din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

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

25. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti ser tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza *Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021*. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u mis-sena tal-mewt ta' Victor Dingli, jiġifieri mill-2018. Dan għaliex il-komportament tiegħu, qua l-awtur tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċetta

l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqa jagħmel ukoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni Victor Dingli kien mhedded minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellux għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut 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, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

26. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża 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 min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-

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

27. 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 min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

28. 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.

29. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. 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. D an sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

30. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li titħallas lir-rikorrent is-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) bħala danni pekunjarji u fid-dawl ta'

kemm ilha, elfejn ewro (€2000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tas-27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors kif ser jingħad:

Qabel xejn **tiddeklina** milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

Tilqa' l-ewwel talba u dan senjatament għall-perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2012 u dan għar-raġunijiet fuq imsemmija u dan fir-rigward biss fil-ħarsien li jagħti l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u għal hekk tiċħadha kwantu jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni Maltija.

Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69.

Tilqa' it-tielet talba u tillikwida is-somma ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) bħala danni kif spjegat f'din is-Sentenza.

Tilqa' ir-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-proċedura a' karigu tal-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur