# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2024**

**Numru 2**

**Rikors Numru 700/21TA**

**Mary armla minn Joseph Buhagiar (K.I. 80533M)**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**Lewis Sammut (K.I. 73630M) u Maria Sammut (K.I. 796930M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Mary Buhagiar (ir-rikorrenti) tad-29 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **139 gja 60, Triq il-Vittorja, Hamrun,** li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejjet zijuha Reverendu Dun Antonio Vella, li miet fit-28 ta' Lulju 1987, skond testment tat-12 ta' Dicembru 1979 u 15 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-Nutar Nikola Said, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A u A1"**, u li gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 3483/98 u 59/98, li qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument B"** u **"Dokument C"**.

**2.** Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.

**3.** Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Sammut ghal ghexieren ta' snin b'kera miżera u llum bil-kera ta' **€209.64c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

**4.** Illi kif fuq inghad, l-kera li l-inkwilini intimati qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.64** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

**5.** Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

**7.** Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimate bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

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

**10.** Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

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

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

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

**14.** Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

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

16. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

17. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

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

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Lewis Sammut (K.I. 73630M) u Maria Sammut (K.I. 796930M) ghall-fond 139, Triq il-Vittorja, Hamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

II. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

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

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-24 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż bl-emendi l-ġodda tal-istess Att u bl-Att X tal-2009 li emenda l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' 20, Triq il-Kantur, Żejtun, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. Illi **in liena preliminari, r-rikorrenti** għandha ġġib prova tas-sena li fiha beda jinkera l-fond mill-inkwilini Sammut u li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. **Illi preliminarjament ukoll din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali fejn qiegħed jiġi mitlub li din il-Qorti tindaga allegat ksur tad-drittijiet fundamentali per konsegwenza tal-liġi viġenti u dan stante li l-liġi viġenti toffri rimedju ordinarju lir-rikorrenti**;

3. Illi mingħajr preġudizzju **għas-suespost u fil-mertu**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. **Illi b'referenza lejn l-ewwel talba tar-rikorrenti, din it-talba ma tistax tiġi milqugħa stante li mhuwiex minnu li l-liġi viġenti tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini**. Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ġie introdott mekkaniżmu li jista' jwassal għall-iżgumbrament tal-istess inkwilini wara li jsir it-test tal-mezzi. Di piu' l-liġi viġenti ma tatix lok li l-kirja tibqa' tintiret u konsegwentement żgur li l-liġijiet viġenti ma jikkreawx sitwazzjoni ta' kirja indefinita;

5. Illi konsegwentement it-talba tar-rikorrenti kif imposta **żgur** ma tistax tiġi milqugħa stante li t-talba għall-ksur qiegħda tiġi marbuta mal-preżunzjoni żbaljata li l-kirja hija għall-żmien indefinit u konsegwentement ma jistax jinstab ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

6. **Di piu, bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 l-Istat qiegħed jiżgura li joffri dawk ir-rimedji neċesssarji għar-rikorrenti** fosthom (1) żieda fil-kirja (2) possibbli żgumbrament (3) reviżjoni tal-istess qagħda tal-inkwilin wara ammont ta' żmien (4) abolizzjoni tal-wirt tal-kirja;

7. Illi b'referenza **għat-tieni talba, l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jagħti marġini ta' apprezzament usa' lill-Istat fejn jidħol il-kontroll tal-użu tal-proprjeta'.** Illi l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond fil-parametri tad-diskrezzjoni tagħha. Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

8. Illi b'referenza għall-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 dawn ġew introdotti wara konsultazzjoni vasta ma diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm allegat ksur tad-drittijiet dawn jiġu indirizzati sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kull individwu;

9. **Illi ormai bl-emendi l-ġodda, ġie introdott mekkaniżmu li jiżgura aħjar li jinżamm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti u li l-kirja tiġi wkoll aġġustata għall-waħda proporzjonali, de lege dan huwa żgurat permezz tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

10. Illi b'referenza **għat-tielet u r-raba' talba dawn** ma għandhomx jintlaqgħu stante li l-ewwel żewġ talbiet mhumiex meritati, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti m'għandux tikkunsidra tagħti xi imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors, jekk ikun il-każ, u dan in mal-prinċipju *in illiquidis non fit mora*;

11. 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, bl-ispejjeż għar-rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Maria Sammut (l-intimata inkwilina) tat-28 ta' Ġunju 2022

li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġttimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment tal-atturi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-pemess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. Vs L-Onorevoli Prim Ministru* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;

7. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, l-attriċi intavolat ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet <u>Buhagiar Mary vs Lewis Sammut et. (Riors Numru 801/2021)</u>, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata u f'każ li din tissodisfa t-Test tal-Mezzi, l-attriċi lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimata ma tissodisfax dan it-Test, l-attriċi talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat;

8. Illi l-attriċi ntavolat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stenniet l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;

9. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna avvanzata fl-eta' u li dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentement tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Rat li permezz ta' nota datata 9 ta' Ottubru 2023 il-proċeduri ġew ċeduti fil-konfront tal-intimati inkwilini pererss li t-tnejn mietu fil-mori tal-Kawża.

Qrat ix-xhieda imressqa.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

**Punti ta' fatti**

**1.** Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 139 ġja 60, Triq il-Vittorja, Hamrun li wirtet mingħand zijuha Reverendu Dun Antonio Vella bil-mod spjegat fir-rikors. Dan il-fond ma hux dekontrollat u ilu mikri lil-intimata inkwilina għadd ta' snin versu l-kera ta' €209.64 fis-sena.

**2.** Għalhekk ġaladarba li dan il-fond mhux dekontrallat, il-kirja hija regolata b'Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk la setgħet tawmenta l-kera u l-anqas tieħu lura l-post ma għeluq il-kirja minħabba rilokazzjoni ex lege. Minħabba f'hekk ir-rikorrenti qed tilmenta li ġiet imċaħħda mill-użu u tgawdija tal-propjeta' tagħha.

**3.** Għalhekk kellha tagħmel din il-Kawża.

**Punti ta' liġi**

**4.** Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha 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).

**5.** Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk 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 viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

**6.** Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-

dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess 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, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

**7.** 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 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. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

## Konsiderazzjonijiet

**8.** L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat hija fis-sens li r-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tas-sena li fiha beda jinkera l-fond lill-intimata inkwilina. Bi preċiżjoni dak li għandu jkun ipprovat huwa li din il-kirja ilha tesisti sa minn qabel Ġunju tal-1995.

**9.** Veru li r-rikorrenti għidu biss li din il-kirja ilha tesisti għall-għexieren ta' snin (ara premessa numru 3 tar-rikors u affidavit ta' Jesmond Buhagiar). Veru ukoll li l-intimati inkwilini mietu fil-mori tal-proċeduri u ma laħqux xehedu. Pero' huwa veru ukoll li ġew esebiti riċevuti tal-kera b'waħda minnhom datata 10 ta' Frar (a' fol 67). Di piu' l-intimata inkwilina ma tiċħadx li hemm kera pjuttost tikkonferma li hemm. Għalhekk il-Qorti tħoss li dawn il-provi huma suffiċjenti biex tkun konvinta li tassew kien hemm kera bejn il-partijiet u li din kienet tirrisali għal qabel Ġunju tal-1995. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat qed tkun miċħuda.

**10.** Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-**Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et.** 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.

**11.** 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. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jieħdu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti sejra f'dan ir-rigward tilqa' it-2 eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu ġew wara l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

**12.** Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-Rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. 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. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti setgħu, kif hekk jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

**13.** Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-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. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju 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 **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali** et).

**14.** Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 150 et seq). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 mid-data tal-mewt tal-awtriċi tagħhom li kif ingħad seħħet fl-1991.

**15.** Di piu' l-komportament tal-awtriċi tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll

ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx 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 **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021).**

**16.** 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.

**17.** Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi 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. 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%.

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

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

**20.** Għalhekk fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li bħala kumpens pekunjarju jkun ġust l-ammont ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000).

**Decide**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

**Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat** Avukat tal-Istat salv li l-Qorti qed tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha għall-perjodu fuq indikat fis-Sentenza.

**Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.**

**Tilqa' it-tieni talba rikorrenti**.

**Tilqa' it-tielet u r-raba' talba rikorrenti** u tillikwida il-kumpens fl-ammont ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħax legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes kollha a' karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**