QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 26 ta' Frar, 2024

Rikors Guramentat Nru: 65/2020 AF

Michael Cachia

vs

Avukat tal-Istat

u kif ukoll

Yana Cardona Vella u Shirley Costigan

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Michael Cachia, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa sid tal-flat internament markat bin-numru 1 b'entratura komuni mal-flat sovvrapost ghalih numru 2, u formanti parti minn korp ta' zewg flats, bla numru izda maghruf bl-isem "Saint Rita", fi Triq il-Poezija, f'Hal Qormi, liema proprjetà huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' bejgh ricevut min-Nutar Pubbliku Carmelo Mangion fit-13 ta' April tas-sena 1991. Inkluz mal-proprjetà akkwistata mill-esponenti, hemm ukoll washroom u kif ukoll dik il-parti tal-bejt li tigi fuq in-naha ta' Triq il-Poezija, u l-arja ta' dik l-istess parti tal-bejt, u sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-korp ta' bini li minnu jifforma parti l-imsemmi flat, li huwa soggett ghas-subcens annwu u perpetwu ta' Lm9.50, illum ekwivalenti ghal €22.13.

L-esponenti kera din il-proprjetà lil Maria-Yvonne Buhagiar Vella, li kienet legalment separata minn ma' zewgha George Buhagiar.

Maria Yvonne Buhagiar baqghet tikri din il-proprjetà minghand l-esponenti sakemm mietet intestata fl-4 ta' Lulju tas-sena 2019, f'liema zmien il-kera pagabbli minnha ghall-proprjetà tal-esponenti kienet tammonta ghal €380.40 fis-sena.

Kif premess, l-inkwilina Maria-Yvonne Buhagiar mietet intestata, u ghalhekk l-esponenti kiteb lil uliedha cioè l-intimati Cardona Vella u Costigan, sabiex jitlobhom jikkonsenjawlu lura l-pussess vakanti tal-istess proprjetà immobbli. Filwaqt li l-intimata Costigan ma wegbitx lill-esponenti, l-intimata Cardona Vella wiegbet li hija ghandha l-jedd tissokta bil-kirja skond il-ligijiet vigenti.

Effettivament l-intimati, jew min minnhom, qed jippretendu li ghandhom il-jedd jissoktaw fil-kirja minhabba l-artikolu 1531F tal-Kodici Civili, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-

Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi jiksru u jilledu d-drittijiet fondamentali tal-esponenti, kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, in kwantu jwasslu sabiex kirja tibqa' tiggedded minkejja l-opposizzjoni tas-sid, u versu kera li hija irrizorja u insinjifikanti meta mqabbla mal-valur tas-suq attwali.

Effettivament il-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti tirrisali anke minn qabel il-mewt tal-inkwilina originali, cioè Maria Yvonne Buhagiar Vella, billi l-kontroll fuq il-kirja koncessa lil mejta Maria Yvonne Buhagiar Vella, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja ghal bosta snin, kif ukoll l-iffrizar tal-kondizzjonijiet lokatizji ghall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, kienu u ghadhom jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess generali u pubbliku mehtieg sabiex jilleggittimaha, qieghda tqieghed piz sproporzjonat fuq l-esponenti, in kwantu l-inkwilina originali, u issa l-intimati Cardona Vella u Costigan, jew min minnhom, mhumiex qeghdin jipprovdu ghal kumpens xieraq u adegwat sabiex l-esponenti jigi indennizzat ghall-piz li qed jitqieghed fuqu.

Ghaz-zmien kollu tar-rilokazzjoni, l-esponenti ma nghata qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idoneju sabiex huwa jkun jista' jesigi l-hlas ta' kumpens xieraq ghall-interferenza sproporzjonata subita minnu, u dan ukoll jikkostitwixxi lezjoni ta' drittijiet fundamentali, u dan stante ksur tad-dritt tieghu ghal access ghal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali ghall-iskop ta' smigh xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet civili tieghu.

Bl-Att X tal-2009, dahlu fis-sehh sensiela ta' emendi, inkluz u b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-legislazzjoni precitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw ghal-lezjonijiet subiti mill-esponenti, in kwantu tali emendi:

- Jippermettu lill-intimati Cardona Vella u Costigan, jew min minnhom, jibqghu igawdu l-kirja moghtija ghexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni, anke minkejja l-opposizzjoni tas-sid;

- Ma jipprovdux gha zidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lill-esponenti;

- Ma jaghtux lill-esponenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juri li l-valur lokatizju tal-proprjetà tieghu jeccedi sewwa z-zidiet koncessi mill-emendi fuq imsemmija.

Ghalhekk qed isir dan ir-rikors.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament izda mhux biss dawk introdotti fil-Kodici Civili permezz tal-artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif tutelati permezz tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

2. Taghti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u necessarji sabiex il-lezjoni fid-drittijiet fundamentali subita mill-esponenti tigi rimedjata u titwaqqaf, inkluz tordna l-hlas ta' kumpens pekunarju kif ukoll morali lill-esponenti, u tordna wkoll li l-intimati Cardona Vella u Costigan, jew min minnhom, ma jistghux aktar jistriehu fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jaghtu lok ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma lkoll ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu l-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qieghed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond "St. Rita, Flat 1, Triq il-Poezija, Hal Qormi", mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat.

L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

In linea preliminari, ir-rikorrent jrid iġġib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjetà in kwistjoni.

Il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

In kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

In linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà.

In kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

Dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tas-socjetà rikorrenti (sic!) mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrent stess qieghed jirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrent ma kienx ser joqghod jiftaħ dawn il-proceduri.

Dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi.

L-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

Jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera.

Illum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] 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.*" Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali.

Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, 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-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè l-aspett

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioè fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

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 tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta tal-intimata Yana Cardona Vella li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti, ossija l-Artikoli 1531B, 1531C, 1531F and 1531K tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil esponenti vis-a-vis il-fond St Rita, Flat 1, Triq il-Poeżija, Qormi, waqt li fil-konfront tiegħu qed jiġi miksur Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan billi l-attur qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-istess proprjetà sufferita.

In linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandiex *'locus standi judicii'* stante li ma tistax tiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħda biss tiprevalixxi ruħha minnn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrent sofra xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu din ma tista' qatt tkun akollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrent.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrent naqas milli jutilizza dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti.

Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħda bil-qawwa tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti.

Ir-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti qed teċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz 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.

Mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

L-attur irid bħal donnu jasserixxi illi m'għandu speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond. Illi l-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa infondant l-ilment tar-rikorrent meta jgħid *"interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika ta' l-esponent ħwejġu".* Dan għaliex l-artikolu msemmi jsostni li taħt ċerti kundizzjonijiet l-ulied jistgħu jirtu l-kirja, kif diġà seħħ f'dan il-każ, b'dana iżda l-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin. Magħdud ma' dan, il-liġi tipprovdi wkoll li persuna m'għandux ikollha dritt li tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont mill-Ministru responsabbli għall-Akkomodazzjoni. B'hekk jidher ċar li r-rikorrent kellu l-opportunita li jipprevalixxi ruħu minn rimedju ieħor sabiex jissalvagwardja interessi tiegħu.

Ma huwiex minnu li r-rikorrent qiegħed jiġi miċħud mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u dan stante li fil-preżent seta' jirċievi l-kera tal-fond, iżda wara li ġiet rifjutata mil-attur l-istess somma ekwivalenti għal-kera surreferita ġiet depożitata taħt l-awtorità tal-Qrati, u dan fl-istess perjodu li dan ir-rikors Kostituzzjonali ġie preżentat, ossija fil-15 ta' Mejju 2020.

Kieku huwa minnu li l-kirja volontarjament assunta tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrent mit-tgawdija tal-

proprjetà kif qed jallega r-rikorrent fir-rikors promotur, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

Ir-rikorrent ma jistax jippretendi li jkollu kirja ferm aktar għolja minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi r-rikorrent għandu dritt li jirċievi l-kirja li l-esponenti kienet intrabtet li tħallas għal-fond de quo agitur u xejn aktar. Jekk kemm il-darba xtaq li jirrevedi l-kirja sabiex tirrifletti il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, huwa dejjem kellu d-dritt li jipprevalu ruħu mid-disposizzjonijiet tal-liġijiet vigenti u mhux minn proċedura straordinarja bħal dan il-każ.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax tkun ikkastigata talli sempliċiment baqgħet tadopera ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

Peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili cioè dak tal-*pacta sunt servanda* r-rikorrent huwa obbligat jirrispetta l-kirja li kienet tikkomprendi obbligu assunti minnu.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kappriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu inkluż dawk taċ-ċedola intavolata nhar il-15 ta' Mejju 2020.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimata Shirley Costigan li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Il-lanjanza kostituzzjonali tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini', il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bit-tħaddim tal-Artikolu 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K tal-

Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu qed jagħtu dritt lil Yana Cardona Vella u lil Shirley Costigan, jew min minnhom, jibqgħu igawdu l-kirja tal-flat internament immarkat numru 1, bl-isem "Saint Rita", fi Triq il-Poeżija, f'Ħal Qormi, qed jinkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu kif tutelati permezz tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-esponenti ma hijiex il-leġittimu kontradittur stante illi hi ma tirrisjedix ġewwa l-fond de quo agitur ossia Flat 1, "Saint Rita", Triq il-Poeżija, Ħal Qormi u dan kif jindika ukoll l-estratt mill-aħħar Reġistru Elettorali hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. S1', f'liema indirizz ġiet fil-fatt notifikata bir-rikors promotur. Illi għalhekk l-esponenti ma għandha ebda interess ġuridiku f'din il-proċedura u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandiex 'locus standi judicii' u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqa qed jibbażaw l-azzjoni odjerna.

Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, fil-mertu u f'każ biss illi din l-Onorabbli Qorti kellha tqis illi l-esponenti hi l-leġittimu kontradittur, l-esponenti qeda bil-qawwa tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet seġwenti.

Il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel mar-rikorrenti akkwista l-fond in kwistjoni u l-istess disposizzjoni għadha validament promulgata u in vigore sal-gurnata tal-lum.

Ma huwiex minnu li r-rikorrenti qiegħed jiġi miċħud mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u dan stante li fil-preżent huwa qed jirċievi kera adegwata u dejjem ġiet imħallsa lilu l-kera hekk kif dovuta.

Kieku huwa minnu li l-kirja volontarjament assunta tal-fond de *quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallega fir-rikors promotur, wieħed jista' jasal għall-konkluzjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti.

Ir-rikorrenti ma jistax jippretendi li jkollu kirja ferm aktar għolja minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi r-rikorrenti għandu dritt li jirċievi l-kirja volontarjament miftehma. Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà privata jkun pjenament soddisfatt meta sid il-kera jirċievi l-kera marbut mal-kirja.

Abbażi tal-prinċipju ben stabbilit mil-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili cioè dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti huwa obbligat jirrispetta l-kirja li kienet tikkomprendi l-obbligi assuni minnu. Illi r-rikorrenti għalhekk ma jistax jippretendi li jġib ruħu bħala l-vittma.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbusivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu kollha miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Lulju 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Godwin Abela sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1991 sas-sena 2021.

Rat illi fl-istess udjenza il-Qorti laqgħet it-talba tal-intimat Avukat tal-Istat u awtorizzatu jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat permezz ta' liema ġew ippreżentati s-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri illi:

L-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tal-1 ta' Lulju 2021 jaqraw kif jsegwi:

Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fis-6 ta' Ġunju 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, dik tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Yana Cardona Vella.

Rat illi nonostante l-fakoltà lilha konċessa, l-intimata Shirely Costigan baqgħet ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qiegħed jallega wkoll leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif dawn huma mħarsa ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Għalhekk, ir-rikorrenti qiegħed jitlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tiegħu.

Il-kawża tal-lum tikkonċerna l-appartament internament immarkat numru wieħed (1), fl-indirizz 63, "Saint Rita", Triq il-Poeżija, Qormi. Ir-rikorrenti xtara dan l-appartament in virtu ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-13 t'April 1991 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion l-appartament kien soġġett għaċ-ċens perpetwu ta' €22.13. Ir-rikorrenti beda jikri l-appartament lil Maria Yvonne Buhagiar Vella ossia omm l-intimati Yana Cardona Vella u Shirley Costigan fis-sena 1991. Maria Yvonne Buhagiar Vella ġiet nieqsa fl-4 ta' Lulju 2019 u l-kirja kompliet favur l-intimata Cardona Vella li sa llum għada tirrisjedi fl-imsemmi appartament.

Meta l-appartament de quo ġie mikri lill-omm l-intimati, il-kirja kienet għas-somma ta' Lm100 fis-sena. Fis-sena 2006 il-kera għoliet għal €340.74 fis-sena, imbagħad fis-sena 2013 sar

awment għas-somma ta' €358.49. Il-kera reġgħet għoliet għal-€368.60 fis-sena 2016 u għal €380.40 fis-sena 2019.

Bħala kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-kirja mertu ta' din il-kawża hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti kien marbut bil-liġi illi jkompli jġedded il-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

> "*Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*."

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm ai termini tal-Artikolu 4 u 4A li in ogni każ jillimita lill-Bord li Jirregola l-Kera li jawmenta l-kera għal ammont illi ma jaqbiżx it-2%.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €200,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €7,000 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi inter alia li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandu tabilħaqq jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu. Għal dak illi jirrigwarda l-prova tat-titolu tar-rikorrenti, din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà mertu tal-kawża u dawn il-provi ma kienux kontestati. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimata Cardona Vella u l-ante kawża tagħha dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxewh bħala sid il-kera.

L-intimata Caruana Vella eċċepiet illi mhijiex leġittima kontradittriċi tar-rikorrenti billi fil-każ ta' ppruvata vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, huwa responsabbli biss l-Istat mhux il-privat. F'dan ir-rigward jirriżulta ben aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali tal-persuna billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ nġust bejn id-drittijiet taċ-ċittadin privat u l-obbligi tal-Istat.

L-istess eċċezzjoni ġiet ukoll sollevata mill-intimata l-oħra Shirley Costigan għalkemm f'dan il-każ din l-eċċezzjoni tistrieħ fuq raġunijiet ben diversi. L-intimata Costigan tressaq l-argument illi m'għandiex twieġeb għat-talbiet attriċi peress illi hija ma tinsabx tgħix fil-fond de quo u lanqas qatt m'għexet fih. Tgħid għalhekk illi għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti xehed illi jaf li din l-intimata hija miżżewwġa u ma tgħix fil-fond de quo. Il-Qorti tqis illi mill-provi jirriżulta sodisfaċentement ippruvat li l-intimata Costigan ma tgħix fil-fond de quo u allura oltre għall-fatt li m'għandiex interess ġuridiku f'din l-azzjoni, lanqas ma hija leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-intimata Cardona Vella eċċepiet ukoll in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti qabel ma pproċeda b'din il-kawża. Il-Qorti sejra tittratta din l-eċċezzjoni flimkien ma' l-ilment tar-rikorrenti li huwa ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu kif imħarsa ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta’ Lulju 2019, tirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja. Intqal hekk:

> *"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta’ April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi rrimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*
>
> *Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta’ jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.*
>
> *Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.*
>
> *Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta’ ksur ta' drittijiet fondamentali.*

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu rrikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-

diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."”

Fiċ-cirkostanzi, għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi michuda.

In kwantu l-ilment tar-rikorrenti dwar l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tosserva li waqt li r-rikorrenti jirreferi għal tali allegata vjolazzjoni fil-premessi u saħansitra talab dikjarazzjoni mill-Qorti f’dan ir-rigward, fl-istess waqt ir-rikorrenti la ressaq provi in sostenn ta’ dan l-ilment u lanqs ma tratta dan l-argument fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali. Madanakollu, la darba tressqet talba speċifika f’dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax tipprosegwi mingħajr ma tittratta dan il-punt.

Huwa evidenti li l-ilment tar-rikorrenti huwa strettament abbinat mal-kwistjoni tan-nuqqas ta’ rimedji effettivi sabiex tiġi ndirazzata l-lanjanza tar-rikorrenti. Il-Qorti tirrikonoxxi l-isforz tal-leġislatur kif tradott fl-emendi relattivi u l-introduzzjoni ta’ disposizzjonijiet li jaġevolaw l-awment tal-kera u t-teħid lura tal-pussess vakanti. Biss, kif diġà ingħad aktar il-fuq f’din is-sentenza, ir-rimedji disponibbli quddiem il-Qrati ordinarji mhumiex rimedji effettivi għal-lanjanzi tar-rikorrenti. Konsegwentement, dan in-nuqqas jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif imħarsa taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta’ llum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta’ proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta’ użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, ‘*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun*’ ma jista’ jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti

ma ġiex imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*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*."

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "*Għalkemm il-Kap. 69 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-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap.*

69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti ma jistax javvanza pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Fis-sentenza ċelebri tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance

with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[2].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens

[2] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[3]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[4].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

---

[3] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[4] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223.

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-Qorti kkonkludiet illi għalkemm l-introduzzjoni tal-Kap. 69 kellu għan leġittimu, l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizzju tagħha u kemm qed

titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizzju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser issibu jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jirrizulta illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4, 4A, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qiegħed jingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-introduzzjoni tal-Kap. 69 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the*

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'

Huwa minnu li l-atturi u l-awturi tagħhom fit-titolu qatt ma rrifjutaw il-kera biss għamlu x'għamlu, l-ante-kawża tal-atturi qua sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjetà tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

> *"at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..."*

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> *"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."*[5]

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejjġu, kif imħares taħt l-ewwel artikolu tal-1 Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[5] Ara wkoll: **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). F'din is-sentenza l-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sid seta' potenzjalment qala' madwar €72,950 f'kirjiet mill-1991 sal-2021. Fil-verità qala' biss is-somma ta' €8,821.31 matul l-imsemmi perijodu ta' żmien. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċeva r-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment setgħu jirċievu hija waħda sinifikanti ammontanti għal €64,128.69.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu[6]. Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li dam ir-rikorrenti jbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

[6] Ara: **Cauchi v Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti dam tul ta’ żmien jistenna qabel ma beda l-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f’dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta’ April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta’ jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta’ tnejn u tletin elf Ewro (€32,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandu jirċievu wkoll is-somma ta’ ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provvedimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta’ din il-kawża, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta’ Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma ‘bla effett’. Madanakollu l-Qorti tirreferi ghall-emendi tal-ligi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIX tas-sena 2021, promulgat wara li nbdew il-proceduri f’din il-kawza. Ghaldaqstant il-Qorti mhijiex ser tordna illi l-intimata ma tistax tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Ir-rikorrenti f’din il-kawza qieghed jilmenta minn lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu kif protetti bl-Art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 6 tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghall-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Cutajar vs Avukat Generali (6 ta’ Ottubru 2020) fejn instab li ma tezisti ebda lezjoni abbazi tal-fuq citati artikoli.

Din il-Qorti ma ssibx raguni biex ma taqbilx ma dan il-hsieb.

Finalment, tibqa’ biex tiġi trattata l-kwistjoni tal-kap tal-ispejjeż. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu r-rikorrenti jargumenta li l-intimata Costigan għandha tħallas l-ispejjeż tagħha la darba

meta ġiet interpellata qabel ma r-rikorrenti pproċeda bil-kawża odjerna, hija għażlet li ma tweġibx u għalhekk ma ġibditx l-attenzjoni tiegħu għall-fatt li hija ma kellha ebda relazzjoni ġuridika miegħu. Mill-banda l-oħra l-intimata Costigan targumenta li la darba ġiet interpellata inutilment hija m'għandiex tiġi akkollata l-ispejjeż tal-kawża. Il-Qorti tosserva li għalkemm in atti ma tirriżulta ebda ittra interpellatorja, l-intimata Costigan ma kkontestatx din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti. Huwa għalhekk minnu illi li kieku l-intimata Costigan wieġbet għall-interpellazzjoni tar-rikorrenti hija kienet tieħu spunt sabiex tagħmel il-posizzjoni tagħha ċara u b'hekk tevita li tiġi ċitata in ġudizzju. Mill-banda l-oħra, il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni x-xhieda tar-rikorrenti fejn dan iddikjara li kien jaf li r-rikorrenti ma kinitx tgħix fl-appartament. Anki jekk omm l-intimati mietet *ab intestato*, ir-rikorrenti messu kien jaf li l-kirjiet ma jintirtux abbażi ta' dispożizzjonijiet testamentarji iżda jintirtu għaliex il-liġi tippermetti dan in kwantu persuni li fid-data tal-mewt tal-inkwilin prinċipali jkunu jirrisjedu fl-istess fond miegħu u jkunu jissodisfaw il-kriterji stabbiliti mil-liġi. In oltre, ir-rikorrenti kien jaf tajjeb min mill-intimati kien qiegħed jiddepożita l-flus tal-kera l-Qorti una volta li wara l-mewt t'ommhom huwa waqaf jaċċetta l-ħlas tal-kera. Għalhekk, żgur illi b'daqxejn ħsieb ir-rikorrenti seta' faċilment jagħraf min mill-intimati sewwa sew huwa leġittimu kontradittur għat-talbiet tiegħu u b'hekk jevita li jsejjaħ in kawżi multipliċita' ta' intimati inutilment.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-intimata Shirley Costigan u waqt illi tiddikjara li mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti, tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġew leżi d-dritt fundamentali kif dawn jinsabu mħarsa fl-Artikoli 6 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tilqa’ t-tieni talba u waqt illi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ hamsa u tletin elf Ewro (€35,000) kwantu għas-somma ta’ tletin elf Ewro (€30,000) rappreżentanti danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

4. Tordna lir-rikorrenti jħallas l-ispejjeż tal-intimata Costigan waqt illi tordna li l-bqija tal-ispejjeż jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG