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

Illum 26 ta' Frar, 2024

Rikors Guramentat Nru: 205/2021 AF

Leonard Robert Agius

vs

Alfred Schembri u Maria Concetta Schembri

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Leonard Robert Agius, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa propjetarju tal-fond ossia dar bin-numru uffiċċjali disgħa u ħamsin (59), Triq Bajjada, ġewwa Ħaż-Żabbar, liema fond kien oriġinarjament mikri lil Josephine *sive* Ġuża Schembri, li tiġi omm l-intimat Alfred Schembri, u li mietet nhar il-ħamsa (5) ta’ Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), bil-kera ta’ mitejn u disa’ Ewro, u erbgħa u sittin ċenteżmi (€209.64), fis-sena, illum okkupat mill-imsemmi Alfred Schembri u martu Maria Concetta Schembri.

L-imsemmi Alfred Schembri, flimkien ma’ martu Maria Concetta Schembri kienu ilhom diversi snin jgħixu mal-imsemmija Josephine *sive* Ġuża Schmebri, u baqgħu hekk jgħixu magħha sal-ġurnata tal-mewt tagħha.

Din il-kirja favur omm l-esponenti Josephine *sive* Ġuża Schembri, kienet waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u dan peress illi kien ilu mikri lilha flimkien mal-mejjet żewġha minn qabel l-Ewwel (1) ta’ Ġunju tas-sena elf disgha mija u ħamsa u disgħin (1995).

Minn wara l-mewt tal-imsemmija Josephine *sive* Ġuża Schembri, l-esponenti ma aċċetta qatt aktar kera mingħand l-okkupanti u cioè l-imsemmija Alfred u Maria Concetta konjuġi Schembri, u dawn kienu kostretti illi jiddepozitaw l-imsemmija kera il-Qorti. (Dok LA 1).

Il-kera fuq l-imsemmi fond u cioè ta’ mitejn u disa’ Ewro, u erbgħa u sittin ċenteżmi (€209.64) fis-sena, huwa anqas mill-minimu stabbilit mill-liġi, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula minimament permezz tal-Att X ta’ l-2009, u għalhekk b’dawn l-emendi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta ir-rata tal-kera tiżdied kull tlett

(3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-awment li jmiss wara l-1 ta' Jannar 2022.

Din il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, mhix ġusta u ma tikkreax il-bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta, f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan kollu ġia ġie determinat fid-deċiżjonijiet mogħtija fil-kawżi fl-ismijiet 'Amato Gauci vs Malta', (Numru 47045/06), deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Lindheim and others vs Norway' (Nru 13221/08, u 2139/10), deċiża nhar it-12 ta' Ġunju 2012, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', (Nru 1046/12), deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, 'Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali' (Nru 89/2018), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2020, u dik fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Generali et', (Nru 22/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

Għalhekk, la r-rikorrenti qiegħed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance', bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-

protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalita' kif deċiż f''Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' (Nru. 41696/07 § 27 u 44) nhar il-21 ta' Diċembru 2010.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu, stante li 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 jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Ara 'Hutten-Czapska vs Poland' [GC], Nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', Nru 30255/09, § 101, nhar it-28 ta' Jannar 2014, u 'R&L, s.r.o. and Others' § 108).

Lanqas huwa ekwu u ġust, illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li l-esponenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI ta' l-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti permezz ta' l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża, 'Amato Gauci vs Malta', deċiża nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkumenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża, fl-ismijiet 'Ghigo vs Malta' deċiża nhar is-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55.00), fis-sena bħala kera. Illi fis-sentenza, 'Fleri Soler et vs Malta', mogħtija fl-istess jum, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż, u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fil-kawża ta' 'Franco Buttigieg & Others vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-11 ta' Diċembru 2018, u dik fl-ismijiet, 'Albert Cassar vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar it-30 ta' Jannar 2018.

Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et', nhar it-8 ta' Ottubru 2020, (Nru 89/18), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas id-danni fis-somma ta' €20,000 lir-rikorrenti. Fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020 (Nru 22/2019), ġie deċiż l-istess, bid-danni kkwantifikati fis-somma ta' €15,000.

Fil-kawża fl-ismijiet 'George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et', deċiża b'mod finali mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru 2019, f'ċirkostanzi simili għal-kawża odjerna, iżda fejn il-ksur lamentat kien dwar id-diżpożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar

Warrington, u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra mill-fond, u dan entro sitt (6) xhur, mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuqu illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

Fid-dawl tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għal ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Alfred u Maria Concetta konjuġi Schembri, mill-fond *de quo*.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Schembri, għal fond ossia id-dar bin-numru uffiċċjali disgħa u ħamsin (59), Triq Bajjada, ġewwa Ħaż-Żabbar u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia*, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

2. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimati Alfred u Maria Concetta konjuġi Schembri, ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li

Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia id-dar bin-numru uffiċċjali disgħa u ħamsin (59), Triq Bajjada, ġewwa Ħaż-Żabbar.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

4. Tillikwida l-istess kumpens, u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens lir-rikorrenti, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tan-notifika tal-Ittra Ġudizzjarja ippreżentata nhar l-erbatax (14) ta' Frar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) (Numru 540/2020) (Dok AL 2) sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra ġudizzjarja tal- erbatax (14) ta' Frar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) (Numru 540/2020), kontra l-intimati, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

In vena preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tal-fond bin-numru uffiċjali disgħa u ħamsin (59), Triq Bajjada, ġewwa Ħaż-Żabbar, li r-rikorrent qed jattakka b'din il-kawża.

Fit-tieni lok, huwa xieraq illi r-rikorrent ġġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija suġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta'**

Malta. Di più ir-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja**.

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.

Bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel talba tinsab imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

In kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irriċevibbli 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.

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-rikorrenti 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.

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-rikorrenti tista ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin 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-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistawx tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

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

---

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

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.

In oltre, fir-rigward tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni flimkien mal-imgħaxijiet legali mid-data tan-notifika tal-Ittra Ġudizzjarja, u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat. Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013, ingħad is-segwenti:

> *"Il-principju hu li in illiquidis non fit mora ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioè mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u mnhabba f'hemm ma jkunx jista' jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit in mora.";*

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.

Għaldaqstant 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-intimati Alfred u Maria Concetta konjuġi Schembri li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrent naqas li jezawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi.

Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrent fit-talbiet proposti minnu, in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sa ricentement lil omm l-esponent Alfred Schembri, cioè Josephine *sive* Guza Schembri.

Kien ir-rikorrent u/jew l-awturi tieghu, li b'ghazla taghhom u b'libertà shiha, irrikonoxxew lil omm l-esponenti bhala inkwilina ta' dan il-fond, meta kienet digà fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrent, b'ghazla tieghu, baqa' jircievi l-kera minghand omm l-esponent Alfred Schembri, meta kien jaf ben tajjeb li l-esponenti ilhom zmien twil jabitaw maghha, minghajr rizerva jew opposizzjoni, sal-mewt taghha.

Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrent in kwantu huwa qatt ma kkontesta l-ammont tal-kera offrut lilu minn omm l-esponent Alfred Schembri dwar dawn l-istess fond u kirja, u lanqas qatt ma talab zidiet.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponenti mhumiex legittimi kuntraditturi fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-

garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

F'kull kaz, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mhux minnu li l-protezzjoni moghtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) mhix gusta, jew tohloq zbilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tar-rikorrent u tal-esponenti. Fil-kaz tal-esponenti, id-dikjarazzjoni tar-rikorrent li l-esponenti jikkwalifikaw biex ikomplu l-kirja li kellha omm l-esponent Josephine Schembri fuq dan il-fond tfisser li jaccetta wkoll li l-esponenti ghandhom dhul baxx u mezzi kapitali ristretti, li ma jippermettulhomx li jkollhom akkomodazzjoni adegwata minghajr l-intervent tal-Istat, proprju ghaliex jissodisfaw il-kwalifika mizjuda tat-test tal-mezzi skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11).

In kwantu diretta biex tottjeni rimedju ghall-ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal rimedju effettiv, l-azzjoni tar-rikorrent hija wkoll bla fondament legali u fattwali.

L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) taghti rimedju effettiv lir-rikorrent bhala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawza, biex jitlob aggustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realtà tas-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza.

F'kull kaz u minghajr pregudizzju, m'hemmx raguni legali jew fattwali ghalxiex din il-Qorti ghandha ccahhad lill-esponenti mill-protezzjoni li jehtiegu biex ikollhom saqaf fuq rashom.

L-esponenti m'ghandhomx mezzi proprji, jghixu bil-pensjoni tal-Istat, u ghandhom kirja valida skond il-ligijiet vigenti, li jaghtu lir-rikorrent rimedju effettiv biex jottjeni varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanc xieraq mac-cirkostanzi tieghu u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

F'kull kaz ukoll, l-esponenti wkoll ghandhom dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti taht il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-hajja privata taghhom, tal-familja u ta' darhom. Inoltre, kwalunkwe ordni li jizvesti lill-esponenti mill-uniku lok disponibbli ghalihom fejn jistghu jghixu l-ahhar snin ta' hajjithom b'dinjità, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghha, billi ma ghandhom ebda alternattiva ghar-residenza attwali taghhom.

Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tas-15 ta' Ġunju 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1989 'il quddiem.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Ġunju 2021 il-Qorti laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat u awtorizzat il-preżentata t'eċċezzjoni ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Bla hsara ghal dak gjà eccepit, mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax izjed

jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma' dan kollu, skond l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrent jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma jaqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issir ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tghaddi biex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fis-16 ta' Mejju 2022.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt 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. Għalhekk, ir-rikorrenti qiegħed jitlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux aktar ikomplu jakkampaw fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Il-kawża ta' llum tikkonċerna l-fond fl-indirizz 59, Triq Bajjada, Żabbar. Il-konċessjoni ta' dan il-fond favur Ġuża Schembri ossia omm l-intimat Alfred Schembri tirrisali għas-sena 1945.

Mill-provi jirriżulta li l-kirja oriġinali kienet għas-somma ta' Lm16 fis-sena ekwivalenti għal €37.38. Bis-saħħa tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, fis-sena 2010 il-kera awmentat għal €185.00 fis-sena. Fis-sena 2013 il-kera reġgħet għoliet għas-somma ta' €197.58 fis-sena waqt illi fis-sena 2016 għoliet għas-somma ta' €203.15 fis-sena.

Ir-rikorrenti waqaf jaċċetta l-ħlas tal-kera b'effett mill-31 t'Ottubru 2018 wara li fil-5 ta' Settembru 2018 ġiet nieqsa omm l-intimat Schembri. Minn dak inhar il-quddiem il-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti.

Fuq linja preliminari l-intimat Avukat tal-iStat ressaq l-eċċezzjoni li qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom.

Mill-provi jirriżulta illi r-rikorrenti akkwista s-sehem ta' nofs indiviż mill-proprjetà *de quo* in virtu ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-24 ta' Ġunju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia. Imbagħad, b'kuntratt ta' donazzjoni tal-25 t'Awissu 1997 fl-atti tal-imsemmi Nutar, ir-rikorrenti akkwista r-rimanenti sehem ta' nofs indiviż.

Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi in atti, illi r-rikorrenti skarika l-piż ta' din il-prova u wera li għandu titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tqis bħala sorvolati

l-eċċezzjonijiet li jitolbu l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà *de quo*.

L-intimati Schembri eċċepew ukoll in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti qabel ma pproċeda b'din il-kawża.

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 hażina 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-dispożizzjonijiet 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 respinta.

Ġie eċċepit ukoll illi l-intimati Schembri mhumiex leġittimi kontradittur 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' natura 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 inġust bejn id-drittijiet taċ-ċittadin privat u l-obbligi tal-Istat. Madanakollu l-interess tal-inkwilini fil-kwistjoni jibqa' indiskuss.

Fil-mertu, jirriżulta li l-kirja mertu ta' din il-kawża ilha għaddejja għexieren ta' snin u hija waħda protetta bil-liġi. Stante l-fatt illi l-intimati Schembri jokkupaw il-fond bħala l-unika residenza tagħhom, u peress illi l-fond ġie konċess lil omm l-intimat qabel l-1995, il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti huwa 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%. Jibqghu limitati c-cirkostanzi fejn il-Bord jista' jordna r-ripreza tal-fond.

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

Sia l-Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati Schembri jagħmlu referenza għall-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Minn eżami tal-premessi u tat-talbiet jidher ċar illi r-rikorrenti mhuwiex qiegħed jallega vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu taħt l-imsemmi provvediment tal-liġi. Il-Qorti tfakkar illi huwa r-rikorrenti li jistabbilixxi l-parametri tal-azzjoni b'tant illi jekk ir-rikorrenti ma nvokax ksur tad-drittijiet tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tqis illi m'hemmx lok għaliex tiġi trattata l-applikazzjoni *o meno* ta' din id-disposizzjoni għall-każ tal-lum.

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.

Il-Qorti ser tibda billi tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi wkoll 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 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,

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

ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens 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 setghet 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, il-Qorti tqis illi 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 lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandu dritt jipperċepixxi 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' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kien ser isib 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 jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievi 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, 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 huwa r-rikorrenti li qiegħed ibgħati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgħarraq.

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 r-rikorrenti beda jirrifjuta l-kera fis-sena 2018 u mhux qabel, biss għamel x'għamel la hu lanqas l-antekawza tieghu ma setghux jipprevedu li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet taghhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellu għażla x'jagħmel bil-proprjetà tiegħu li ċertament ma setax 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 dan il-jedd jinsab 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 €157,988.50 f'kirjiet mill-1989 sal-2021. Fil-verita' hu qala' biss is-somma ta' €3,164.10 matul l-imsemmi perijodu ta' żmien. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċieva r-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment seta' jirċievi hija waħda konsiderevoli ammontanti għal xejn anqas minn €154,824.40.

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).

Il-Qorti hadet ukoll in konsiderazzjoni l-fatt li bejn l-1989 u l-1997 ir-rikorrenti kellu biss nofs it-tgawdija tal-proprjetà.

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’ sebghin elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro (€70,659) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta’ ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti 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’.

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

1. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tichad it-tieni talba stante l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

3. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ hamsa u sebghin elf Ewro sitt mija u disgha u hamsin ewro (€75,659) kwantu għas-somma ta’ sebghin elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro (€70,659) rappreżentanti danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG