FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 257/2021 RGM

Maria Busuttil

vs.

L-Avukat tal-Istat
Francesco Fenech

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors kostituzzjonali tat-23 t'April 2021, ir-rikorrenti ippremetiet u talbet is-segwenti

    1. "Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru erbgħa u tmenin (84) illum mija u sittax (116), u bla isem, Main Street, Mosta u li jinkera lill-intimat Francesco Fenech versu l-kera illum il-gurnata ta' mitejn u ħames ewro (€205) pagabbli kull sena bil-quddiem;

    2. Illi l-fond suicitat kienet originaljament tal-genituri tar-rikorrenti, *ossia* Carmelo u Carmela Scerri li akkwistaw il-fond bl-indirizz imsemmi;

3. Illi missier ir-rikorrenti *ossia* Carmelo Scerri miet fit-tlieta (3) ta' Jannar tas-sena elfejn u wiehed (2001) (ċertifkat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok. A), filwaqt li omm l-esponenti *ossia* Carmela Scerri mietet nhar is-sitta (6) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017) (ċertifkat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok. B);

4. Illi l-wirt ta' Carmelo Scerri iddevolva permezz ta' testment 'unica charta' fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tas-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997) fit-tmienja ta' fil-ghaxija, (hawn anness u mmarkat Dok. C);

5. Illi bis-saħħa tat-testment suicitat l-imsemmi Carmelo Scerri, filwaqt li halla l-uzufrutt generali ta' gidu kollu lill-imsemmija martu Carmela Scerri, permezz ta' Tielet Artikolu nnomina u sostitwixxa lill-esponenti binthom Maria Busuttil bħala l-unika eredi universali u propjetarja assoluta taghhom. In oltre, huma ddikjaraw in virtu tal-artikolu 623(d) tal-Kodici Civili, li ddizeredaw lil ulied il-mejjet binhom Joseph Scerri li kien jirrisjedi l-Awstralja talli huma abbandunaw lil missierhom meta kien l-aktar fil-bzonn u li l-fatt miet wahdu u abbandunat minn kulhadd.

6. Illi għalhekk bis-saħħa tat-testment suicitat l-imsemmija Carmelo Scerri ħalla n-nofs indiviż tal-fond numru erbgħa u tmenin (84) illum mija u sittax (116), u bla isem, Main Street, Mosta, soggetti ghac-cens annwu u perpetwu ta' tnax-il centezmu u hamsa millexmi (12c5), u jinsab mikri b'erbgħin Liri Maltin (LM40) fis-sena lill-terzi u dan kif jirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wieħed (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed (2001) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, (hawn anness u mmarkat Dok. D);

7. Illi l-wirt ta' Carmela Scerri iddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' tal- għoxrin (20) ta' Awissu tas-sena elfejn u erbgħa (2004) fis-sebgħa u nofs ta' fil-għaxija, (hawn anness u mmarkat Dok. E) u li permezz tiegħu l-imsemmija Carmela Scerri innominat bħala eredi universali propjetarja u padruna assoluta tal-ġid tagħha kollu li għandha u li għad jista` jkollha għal wara mewtaha lil bintha Maria Busuttil, bis-sostituzzjoni volgari rispettivi wlied u dixxendenti u dan bħala ħlas ta' kuri u servigi li Maria Busuttil irrendiet mat-testatriċi u għalhekk ħalliet n-nofs indiviż l-ieħor tal-fond numru erbgħa u tmenin (84), u bla isem, Main Street, Mosta, inkluż l-arja tiegħu, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu;

8. Illi permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sbatax (2017) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', li kopja tiegħu qegħda tigi hawn annessa u mmarkata Dok F, l-esponenti hija l-propjetarja ta' nofs indiviż l-ieħor tal-fond mertu tal-kawża.

9. Illi għalhekk kif gia ingħad il-fond imsemmi kien jappartjeni lid-defunti imsemmija Carmelo u Carmela Scerri li kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimat Francesco Fenech il-fond suiċitat.

10. Illi jidher ċar li din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilin għandu l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-kera li l-intimat qiegħed iħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda tirċievi kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta.

12. Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

13. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

14. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħat qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera gusta stante li bil-liġi dak li kienet tirċievi kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

15. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza telledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

16. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.

17. Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt tal-istat li jillegizla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-twagija ta' ħwejjighom.

18. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrent m'għandiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjitha u dan mhux biss għaliex gol fond mertu tal-kawża jgħix l-intimat flimkien mal-martu, imma ukoll għaliex fil-*pessima ipotesi* li mal-intimat jgħixu xi qraba oħra *ai termini* tal-ligi vigenti, anki jekk jiġi nieqes l-intimat, l-esponenti xorta waħda ma tieħux lura il-pussess tal-fond imma tkun imgieghelha tibda kirja oħra sfurzata.

19. Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas darba fi sena bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'ghandiex l-ebda dritt tirrifjutaw li ġġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandha dritt illi titolbu żieda xierqa fil-kera li qegħdha titħallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema pregudizzju hija għandha issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

20. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħdha tiġi imcaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qedha tingħata kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

21. Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhiex l-ebda prospett ragionevoli illi hija tieħu lura l-pussess tal-fond f'ħajtha, u dan mhux biss għaliex l-intimat għadu jokkupa l-fond.

22. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

23. Illi r-rikorrenti m'għandhiexx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament hija tista tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

24. Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawzi 'Amato Gauci Vs Malta' no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u 'Lindheim and others Vs Norway' nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża 'Anthony Debono et vs Avukat Generali', deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

25. Illi r-rikorrenti qedha issofri minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bżonnijiet u 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 ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

26. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

27. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

28. Illi l-esponenti lanqas tista` tibdel ir-residenza tagħha stante li la tista tħallas għall-kera skond il-prezz tas-suq u wisq anqas ma tista` jixtri proprjeta, u dan minkejja illi hija għandha proprjeta` li qegħda tinkera għall-somma tant irriżorju.

29. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tagħha u tikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall- kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif *del resto* diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

30. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoggettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaga reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.

31. Illi għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha qedha tiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u

mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens gust għal dan.

Għaldaqstant ir-rikorrrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta u tiddeċiedi din il- kawża billi;

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Fenech tal-fond, "mija u sittax (116), Main Street, Mosta", u li qegħdha iċċaħħad lill-esponenti milli tirċievi kirja gusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż li jiġi dikjarat illi l-intimat ma jistax jibqa jużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat Fenech mill-fond *de quo*.

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnha sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea .

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Mejju 2021 fejn in linea preliminari eċċipixxa li r-rikorrenti trid iġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni kif ukoll prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69. In linea preliminari wkoll eċċepixxa li l-azzjoni hija intempestiva stante li jeżistu rimedji ordinarji li r-rikorrenti tista' tużufruwixxi ruħha minnhom. Fir-rigward tal-ewwel talba, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Kapitolu 69 huwa protett bl-Artikolu 47 (9)

tal-Kostituzzjoni. *In ogni caso* l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improbabbli għaliex japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà, fatt li fil-każ odjern ma seħħx. Safejn l-ilment huwa dwar leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-proviso jagħti lill-Istat kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma jistax jinstab ksur ta' dan id-dritt apparti li r-rikorrenti naqset milli tindika taħt liema kap hija tivvanta xi ksur ta drittijiet. Fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, l-Avukat tal-Istat qiegħed jopponi t-talba għal danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji.

3. Rat ir-risposta tal-intimat Francesco Fenech ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2021 fejn eċċepixxa s-segwenti:

   1. "Illi preliminarjament l-azzjoni kif ittentata kontra l-intimat Fenech hija invalida u antikostituzzjonali stante li azzjoni ghas-sejba ta' allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem hija azzjonabbli <u>**biss**</u> kontra l-Istat u hadd aktar. Ghalhekk l-intimat Fenech mhuwiex u ma jistax ikun l-legittimu kuntradittur f'din il-kawza u ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju principarjament peress li:

      1.1. Huwa principju ben stabilit fil-gurisprudenza nostrana kif ukoll Ewropeja illi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem huma parti mid-dritt pubbliku u bhala tali esperibbli <u>**biss**</u> kontra l-Istat. L-Artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem innifisha huwa skjett meta jghid illi l-azzjoni tista' tigi ezercitata biss "*kontra ksur **minn naħa ta' wieħed mill-<u>Partijiet Għolja Kontraenti</u>***" (bl-Ingliz "*High Contracting Parties*") cioe` l-Istat;

      1.2. L-intimat Fenech, f'dan ir-rigward, jirreferi wkoll ghall-attitudni sfortunata (u bid-dovut rispett, kostituzzjonalment zbaljata) illi l-Qrati Maltin ta' kompetenza kostituzzjonali jidher li bnew tul is-snin u li issa qed tigi applikata kwazi bhala regola generali tal-ligi kostituzzjonali, cioe` l-applikazzjoni ta' ligijiet maghmula ghall-proceduri civili, illi huma prettament konnessi mad-dritt privat, ghall-kawzi kostituzzjonali illi jirrigwardaw id-dritt pubbliku (ara dak li kellu xi jghid l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello fl-artikolu tieghu ppubblikat f'*Id-Dritt Vol XXIX (2019): '**When Civil Law Trumps the Constitutional Court**'*). Ghalkemm din l-intenzjoni timmanifesta ruhha mill-bidu sal-ahhar f'certu kawzi u dan anke` bir-rimedji moghtija fis-sentenzi tal-istess Qrati, l-intimat Fenech sejjer jillimata

ruhu ghal dak applikabbli ghall-kawza odjerna cioe` l-inkluzjoni tieghu bhala parti fil-kawza. Kif imsemmi aktar 'il fuq, kawzi kostituzzjonali qeghdin hemmhekk sabiex rikorrent illi jhoss li d-drittijiet tieghu gew vjolati (mill-Istat) ifittex rimedju effettiv f'Qorti munita b'kompetenza kostituzzjonali sabiex tindaga fuq l-allegata vjolazzjoni (mill-Istat) tad-drittijiet applikabbli u b'hekk ghandha thares lejn jekk fic-cirkostanzi illi taw lok ghall-vjolazzjonijiet allegati mir-rikorrent, **l-Istat** wettaqx xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. **Kif tista' mela l-attrici fil-kawza odjerna titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Fenech huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mill-attrici?!**

2. Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghall-ewwel eccezzjoni u biss ghall-finijiet ta' kompletezza, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompetenza illi tordna l-izgumbrament tal-intimat Fenech mill-fond in kwistjoni, stante li l-limiti tal-kompetenza taghha jieqfu mal-parametri tal-analizi jekk kienx hemm vjolazzjoni tad-dritt tal-attrici o meno u dan unikament minhabba l-agir (f'dan il-kaz, promulgazzjoni ta' ligijiet) tal-Istat Malti. Addirittura, fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz fejn l-intimat Fenech, jaqa' perfettament fil-parametri tad-definizzjoni ta' "*inkwilin*" kif imfissra fl-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta – huwa anzjan ta' kwazi 87 sena, armel, minghajr tfal jirrisjedu mieghu, minghajr proprjeta` alternattiva fejn jista' jmur jirrisjedi u minghajr introjtu u/jew kapital bizzejjed sabiex isib proprjeta` alternattiva – ordni ta' zgumbrament twassal ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-intimat Fenech stess. Dan qieghed jinghad b'mod partikolari in vista tal-mod kif giet impostata t-tieni talba tal-attrici. L-Istat Malti tant huwa konxju ta' din ir-realta` illi abbozza u fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2021 ghadda mill-Kamra tad-Deputati "*L-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati*" liema Att huwa intiz sabiex jipprotegi d-drittijiet tal-inkwilini li jimmeritaw protezzjoni bhal ma huwa l-kaz tal-intimat Fenech, b'mod proporzjonali ghad-drittijiet tas-sidien, u dan kif sejjer jigi spjegat f'aktar dettall fit-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, apparti li l-intimat Fenech **qatt** ma jista' jinsab b'xi mod responsabbli ghal xi allegat ksur fundamentali tal-bniedem, l-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni saret in linja ma' ligi vigenti u li infatti ghadha vigenti sal-lum. Ghalhekk, l-intimat Fenech lanqas jista' jigi kkundannat ghall-hlas ta' kwalunkwe` kumpens ghad-danni allegatament sofferti mill-attrici;

4. Illi kif imsemmi aktar 'il fuq, l-intimat Fenech huma armel li jghix wahdu fil-fond in kwistjoni, pensjonant ta' 87 sena, u m'ghandu l-ebda wild li jghix mieghu. L-intimat Fenech ma ghandux proprjeta` ohra fejn jista' jirrisjedi u m'ghandux introjtu u/jew kapital bizzejjed sabiex isib proprjeta` alternattiva. Ghalhekk il-preokupazzjoni tal-attrici li "*m'ghandiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjitha*" kif kontenuta f'paragrafi 18 tar-rikors promotur **mhix gustifikata**. Di fatti, lanqas huwa minnu dak li jigi msemmi fl-istess paragrafu fir-rigward tal-allegat okkupazzjoni tal-fond minn mart l-intimat Fenech hekk kif hu romol fid-29 ta' Marzu 2016 u ilu minn dak iz-zmien jghix wahdu;

5. Illi l-intimat Fench jaqbel mal-eccezzjonijiet kif maghmula mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tieghu tas-17 ta' Mejju 2021 u ghalhekk jaghmel l-istess eccezzjonijiet hemm maghmula, tieghu, u in aggunta u minghajr pregudizzju ghalihom jew ghal dak li jsegwi, izid li fir-rigward tal-allegata:

    5.1. **<u>Vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja</u>**
    Apparti l-fatt illi dan l-Artikolu jissemma' darba a paragrafu 23 tar-rikors promotur u ma hemm l-ebda talba fir-rigward tieghu, jinghad illi dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropeja jittratta d-dritt ta' smiegh xieraq li m'ghandu x'jaqsam xejn mal-kawza odjerna;

    5.2. **<u>Vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni</u>**
    Ma jistax jinghad illi kien hemm xi lezjoni mill-Istat tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni ssalvagwardjat mill-Artikoli citati. Flimkien mar-ragunijiet spjegati tajjeb mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tieghu ghalfejn dawn l-Artikoli ma jistghux japplikaw ghal kaz odjern, jinghad ukoll illi huwa principju ben stabilit illi sabiex l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja jkun enforzabbli gudizzjarjament irid ikun akkumpanjat minn lezjoni ta' dritt fundamentali iehor imsemmi fil-Konvenzjoni stess;

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal dak kollu li jinghad f'din ir-risposta, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha abbazi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi dan l-Artikolu mhuwiex, u lanqas huwa esegwibbli bhala, parti mil-Ligi ta' Malta ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez."

4. Rat li l-Qorti nominat lill-Perit David Pace, sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1995 sat-23 t'April 2021, f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit David Pace ppreżentat fis-26 t'April2022 u maħluf fl-4 t'Ottubru 2022[1].

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fis-16 ta' Ġunju 2023[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-inkwilin Francesco Fenech ippreżentata fil-11 ta' Lulju 2023[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-3 ta' Awwissu 2023[4].

7. Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż il-provi mressqa mill-partijiet.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

9. L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija maqsuma f'żewġ inċiżi dik li r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib prova tat-titolu u t-tieni inċiż huwa li r-rikorrenti jeħtiġilha ġib prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69.

10. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha iġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[5]

[1] Fol 74 et seq tal-proċess.
[2] Fol 91 et seq tal-proċess.
[3] Fol 103 et seq tal-proċess.
[4] Fol 121 et seq tal-proċess.
[5] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentat kopja tat-testmenti u d-dikjarazzjonijiet *causa mortis*. Sussegwentement mal-affidavit tagħha r-rikorrenti ppreżentat kopja tal-estrati tar-riċerki.

12. Fit-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat talab prova li l-kirja imħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Mod ieħor, permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm illi ir-rikorrenti jeħtiġilha iġġib provi li l-kirja mertu tal-kawża taf il-bidu tagħha qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

13. Mill-kopja tal-ktieb tal-kera ppreżentata mill-intimat Fenech, jirriżulta li l-kirja bdiet minn tal-anqas mis-sena 1994.

14. Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat.

L-Eċċezzjoni li m'huwiex leġittimu kontradittur

15. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilin hija li m'huwiex leġittimu kontradittur.

16. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

17. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

18. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

19. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 inkissru l-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, kif ukoll li ġiet diskriminati ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

20. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunjarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentat mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Fenech.

21. L-intimat Fenech però għandu jkun parti fil-kawża għaliex għandu leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilu aktar u aktar meta wieħed jara li fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Fenech ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 sabiex jokkupa l-fond in kwistjoni kif ukoll talba għal żgumbrament.

22. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilin.

23. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilin qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

L-Eċċezzjoni li l-Azzjoni intempestiva

24. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew biex ikollha awment fil-kera u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.

25. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319**. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

26. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur 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 teżegwixxi r-rimedji 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.

27. Tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrent.

28. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet jagħmel referenza għar-rimedju mogħti fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-Qorti tosserva li dan l-artikolu jipprekludi awment fil-kera jew bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. In oltre jiġi meqjus ukoll li sabiex il-Bord kien jista' jilqa' t-talba tas-sid kien jeħtieġ li jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti.

29. Għalhekk, peress illi l-kirja tal-intimat Fenech hija regolata bil-Kapitolu 69, ir-rikorrenti ma setgħet tagħmel xejn biex ittejjeb il-pożizzjoni tagħha billi tirrikorri għall-proċedimenti ordinarju. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentat talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord setgħa jiffissa bil-liġi kien baxx ħafna meta kkomparat mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimat

Fenech setgħa jikseb fis-suq ħieles. Inoltre ma hemm l-ebda paragun oġġettiv bejn il-valur tal-proprjetà lura fl-1914 u dak tal-lum.

30. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza wkoll għal dak li ingħad mir-rikorrenti fl-affidavit tagħha u ċioe li hija għandha bżonn dan il-fond għaliha u għal familja tagħha. L-Avukat tal-Istat jgħid li hija għandha rimedju f'dak il-każ taħt l-Artikolu 8 u 9 tal-Kapitolu 69.

31. Din il-Qorti tqis iżda li r-rimedju li kien mogħti taħt l-Artikolu 9(b) qabel l-emendi tal-2021 (stante li din l-azzjoni ġiet intavolata qabel tali emendi) kien kwalifikat bil-kundizzjoni li

> "il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dik li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):
>
> Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.

32. Din il-Qorti tara li l-qrati tagħna dejjem fehmu li l-"bżonn mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta 'dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond"[6] Għalhekk għalkemm dan ir-rimedju kien disponibbli il-possibilita' li jirrimedja l-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kienet prattikament ineżistenti.

33. Ingħad diversi drabi minn din il-Qorti li l-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

---

[6] Ara fost oħrajn **Filippa sive Phyllis Ebejer vs. Emanuel Attard et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-24 ta' Ġunju 2021.

34. Il-Qorti, wara li qieset li ma tressqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat

Mertu

20. Ir-rikorrenti ippremettiet li fiż-żmien rilevanti kienet marbuta li tkompli ġġedded il-kirja ai termini tal-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69. L-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** jipprovdi illi:

> "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."

21. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta' jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69, u dan huwa t-tieni artikolu li r-rikorrenti jsejsu l-ilment tagħhom. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

22. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

23. Ir-rikorrenti tinsisti li bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 hija ma setgħetx tawmenta l-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħet tieħu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dawn l-artikoli.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

24. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

25. L-Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet rikorrenti msejsa fuq l-Artikolu 37 billi eċċepixxa illi l-imsemmi artikolu mhux applikabbli għall-fattispeċi tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.**

26. Din l-eċċezzjoni hi fondata għaliex Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

27. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

"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."

28. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

29. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[7]

[7] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28

30. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti.

31. **Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu miċħuda.**

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

32. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

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

33. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-dispożizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qiegħda tipproteġi lill-persuna fit-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possediment tagħha.

34. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

35. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikkwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ

t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

36. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika. Però tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

37. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalità fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

38. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kapitolu 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16** li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

39. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li huma kien qiegħed jirċievi l-ħlas ta' €205 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

40. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** fis-6 ta' Ottubru 2020 irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilina u s-soċjetà in ġenerali.

41. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[8]

42. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalità ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

43. Rigward **Artikolu 4A tal-Kapitolu 69** introdott bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

44. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lis-sidien li l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom huwa leż. Il-Qrati ilhom

[8] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

perjodu twil jiddikjaraw li Kapitolu 69 qabel l-emendi tal-2021 kien leżiv tal-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera. B'dan il-provvediment legali ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha.

45. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali però mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien anteċedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.

46. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kapitolu 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi hemm differenza kbira bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi fiż-żmien rilevanti u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.**

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

47. Fl-ewwel talba wkoll ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li ġie leż il-jedd tagħha kif sanċit taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

48. **Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

49. Id-definizzjoni ta' diskriminazzjoni fl-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** hija ferm simili għal dik konvenzjonali:

"(3) ... l-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."

50. Diskriminazzjoni kemm taħt il-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Kostituzzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[9] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili. *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.[10]

51. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

52. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat

---

[9] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[10] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qiegħda tiġi ttrattata b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi, għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Il-Perijodu tal-Leżjoni Relevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni

53. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tikkonsidra li l-perijodu rilevanti jwassal sat-23 t'April 2021 u ċioe meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna.

54. Dwar minn meta jibda l-perijodu l-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

55. Ir-rikorrenti kienet werrieta universali ta' missierha u għalhekk mal-mewt tiegħu wirtet nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża filwaqt li ommha kellha nofs indiviż tal-fond proprjetà tagħha filwaqt li żewġha ħallielha l-użufrutt tan-nofs indiviż l-ieħor.

56. Mal-mewt ta' ommha fis-sena 2017 wirtet n-nofs indiviż l-ieħor u d-dritt tat-tgawdija tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti hija werrieta universali sew ta' missierha kif ukoll ta' ommha.

57. Rigwardanti l-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, il-Qorti għandha tagħmel referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut illi:

> "Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

58. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

59. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata, li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi **għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Jannar 1995 sat-23 t'April 2021, id-data li fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna.**

60. **In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta fiż-żmien relevanti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien relevanti, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.**

61. Dwar kumpens ir-rikorrenti tagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319). Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan però' m'għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju.[11]

62. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie

---

[11] Ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

63. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-Qorti Ewropew għad-Drittijiet tal-Bniedem sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

64. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-sena 1995 sat-23 t'April 2021 u ċioe d-data ta meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna.

65. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali.

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
1995	4,509	93.17
1996	4,509	93.17
1997	4,509	93.17
1998	4,509	93.17
1999	4,509	93.17
2000	5,101	93.17
2001	5,101	93.17
2002	5,101	93.17
2003	5,101	93.17
2004	5,101	93.17
2005	5,755	93.17
2006	5,755	93.17
2007	5,755	93.17

2008	5,755	120
2009	5,755	120
2010	6,471	185
2011	6,471	185.00
2012	6,471	185.00
2013	6,471	198.58
2014	6,471	197.58
2015	6,999	198.00
2016	6,999	204.00
2017	6,999	205.00
2018	6,999	205.00
2019	6,999	209.65
2020	7,389	209.65
2021	2,359.55[12]	65.95[13]
Total	**153,923.55**	**3,699.62**

66. Is-somma ta' €153,923.55 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €107,746.49. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €86,197.19 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimat Fenech kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe s-somma ta' €3,699.62.

67. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €82,497.57 li qed jiġu arrotondati għal tnejn u tmenin elf, ħames mitt ewro (€82,500).**

68. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[14] F'dan il-każ kien hemm użufrutt liema ġie fi tmiemu fis-sena 2017. **Il-Qorti għalhekk qiegħda tillikwida d-danni non pekunjarji fis-somma ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500).**

69. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat Fenech.

[12] (€7,500 / 12 x 3 (Jannar sa Marzu)) + (€7,500 / 356 x 23 (l-ewwel 23 ġurnata t'April)).
[13] (€209.65 / 12 x 3) + (€209.65 / 365 x 23).
[14] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

70. Hija ġurisprudenza assodata illi talbiet sabiex inkwilin jiġi żgumbrat għandhom jiġu trattati u deċiżi quddiem it-Tribunal kompetenti anke għaliex dwar jekk l-inkwilin iżommx it-titolu tiegħu fil-preżent jeħtieġ li jitħaddem Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

71. Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn ġie ritenut li

> "Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et* (Rik. Kost. 6/2015.) illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq."[15]

72. Ir-rikorrenti titlob wkoll dikjarazzjoni li l-inkwilin Fenech ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq il-liġi sabiex ikompli jokkupa l-fond mertu tal-kawża. Tenut kont il-promulgazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 li jipprovdi rimedju lir-rikorrenti għal futur, tiċħad din it-talba bħalma qed tiċħad ukoll it-talba għall-ordni ta' żgumbrament tal-inkwilin.[16]

Spejjeż tal-kawża

73. Il-Qorti hija tal-fehma li fil-prinċipju l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

74. Dwar l-ispejjeż tal-intimat Fenech il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimat Fenech għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

---

[15] Ara wkoll **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009.

[16] Ara **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Fenech konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba**, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) qabel l-emendi tas-sena 2021, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Fenech tal-fond 116, Main Street Mosta b'kera baxxa ħafna biex b'hekk seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

2. **Tilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba,** tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali; tiċħadha safejn qiegħed jintalab dikjarazzjoni li l-intimat Fenech ma jistax jibqa' jużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Fenech mill-fond mertu tal-kawża.

3. **Tilqa' r-raba' talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tnejn u tmenin elf u ħames mitt ewro (€82,500) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500);

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u tmenin elf ewro (€85,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratu