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

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 7K

Rik. Kost. 245/2022 RGM

Modesta Farrugia
Caterina sive Catherine Ciappara

vs.

Avukat tal-Istat
Maria Theresa sive Marthese Spiteri

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tad-19 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti fissru li huma propjetarji tal-fond 19, Kennedy, Triq Dun Rajmond Ellul (ġia Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi. Missier ir-rikorrenti, Michelangelo Ellul kien akkwista porzjoni t'art fabbrikabbli magħrufa bħala l-Ġnien fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ċioe kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Frar 1965 in atti tan-Nutar Nicola Said, kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965 in atti tan-Nutar Nicola Said u kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Diċembru 1965 in atti tan-Nutar Nicola Said. Fuq din l-art missier ir-rikorrenti bena diversi proprjetajiet inkluż in fond mertu tal-kawża. Meta miet missierhom, ir-rikorrenti flimkien ma' ħuhom Giuseppe illum defunt, wirtu in-nuda proprjetà ta sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija proprjetà soġġett

għal-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment unica charta tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Wara l-mewt ta' ħuhom, omm ir-rikorrenti, Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe b'kuntratt ta' *datio in solutum* tat-18 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Wara l-mewt t'ommhom, il-proprjetajiet in kwistjoni ddevolvew fuq ir-rikorrenti in piena u assoluta b'mod indiviż permezz tat-testment tal-10 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone. Il-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimat Spiteri li għal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni. Ir-rikorrenti fissru li l-kirja mħallsa mill-intimata Spiteri hija ta' €402.16 p.a. li hija irriżorja. Ir-rikorrenti jgħaddu sabiex jagħmlu referenza għall-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69. Jippremettu wkoll li bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tlett snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. Saret referenza wkoll għall-Att XXIV tal-2021 u ppremettew li dan japplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u b'ebda mod ma tikkumpensa lir-rikorrenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Ir-rikorrenti għaddew biex ippremettew li tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ippremettew li din l-azzjoni qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2020 u rriżervaw id-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Spiteri tal-fond bin-numru 19, Kennedy, fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi bil-konsegwenza li jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;
>
> 2. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tiregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 19, Kennedy, fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-

intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Ġunju 2022 fejn eċċipixxa in linea preliminari li r-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni kif ukoll prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69. In oltre eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021. Eċċepixxa wkoll li qabel jiġu istitwiti proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021. Fil mertu, ġie eċċepiet li l-antekawża tar-rikorrenti daħal fil-kuntratt tal-kera wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 u b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti daħal b'mod volontarju u b'konsapevolezza tar-reġim legali u għalhekk ir-rikorrenti huma marbuta b'dak l-istess ftehim. Bla preġudizzju, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. F'kull każ l-invokazzjoni tal-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 jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-emendi li saru fil-Kapitolu 16 il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali. L-Avukat tal-Istat għadda sabiex jagħmel referenza għall-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u fisser li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u anke li bis-saħħa ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ. Konsegwentement din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll wara d-dħul fi-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Finalment l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill Ewropea u mhux għal Qrati Maltin.

3. Rat ir-risposta tal-inkwilina Maria Theresa sive Marthese Spiteri ippreżentata fis-6 ta' Lulju 2022 fejn in linea preliminari eċċepiet li m'hijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet magħmula fir-rikors promotur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. In linea preliminari eċċepiet ukoll li din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħet tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-konvenzjoni ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 billi r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi. Eċċepiet ukoll li hija qiegħda tokkupa l-fond b'titolu validu u rikonoxxut kemm mil-liġi kif ukoll mir-rikorrenti tant li baqgħu jaċċettaw il-kera offruta fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien. Eċċepiet li hija għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni meta din il-Qorti tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond. Fil-mertu eċċepiet li hija dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqha bil-liġi apparti li hi ma tista' tagħti ebda rimedju għall-allegat leżjoni u wisq anqas m'għandha s-setgħa jew kontroll dwar il-liġijiet li jiġu promulgati i fil-pajjiż. Konsegwentement, hi m'għandhiex tinsab responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li tiġi żgumbrata mill-fond de quo. Bla preġudizzju eċċepiet li jekk il-Qorti ssib leżjoni, huwa l-Istat li għandu jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju.

4. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nominat lill-Perit Godwin Abela, sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1987 sad-19 ta' Mejju 2022, f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela ppreżentat fit-23 ta' Settembru 2022 u maħluf fit-22 ta' Novembru 2022[1].

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-28 ta' Ġunju 2023[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-12 ta' Diċembru 2023[3]. Rat li l-inkwilina Spiteri naqset milli tressaq n-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

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 jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu u t-tieni inċiż huwa li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja u li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69.

10. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratti li bihom missierhom akkwista porzjonijiet tal-art fis-sena 1965 kif ukoll ippreżentaw kopja tat-testment tal-ġenituri tagħhom. Ebda wieħed minn dawn l-atti ma ġie kontestati mill-Avukat tal-Istat. Pjuttost il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat osserva li "ir-rikorrenti ippreżentaw sensiela ta' dokumenti li lkoll jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni u għaldaqstant dan il-punt huwa sorvolat"[4].

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

12. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat issottometta li "mill-kopja tal-ircevuti ppreżentati jidher illi l-kirja mertu tal-fond in kwistjoni bdiet

[1] Fol 80 et seq tal-proċess.

[2] Fol 217 et seq tal-proċess.

[3] Fol 230 et seq tal-proċess.

[4] Fol 231 tal-proċess.

qabel is-sena 1995 u li tali kirja ghalhekk hija protetta bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta."[5]

13. L-inkwilina Spiteri ppreżentat kopja tal-irċevuti li jibdew mis-sena 1984 u baqgħu għaddejjin sas-sena 2022. Huwa għaldaqstant evidenti li l-kirja ormai bdiet ferm qabel is-sena 1995.

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

M'hijiex leġittimu kontradittur

15. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilina hija li m'hijiex il-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 ghall-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**. (Rik Kost 26/2013) 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-

[5] *ibid.*

liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

19. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 inkissru l-jeddijiet fundamentali tagħhom 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.

20. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunjarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens.

21. L-intimata Spiteri però għandha tkun parti fil-kawża għaliex għandha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilha aktar u aktar meta wieħed jara li fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimata Spiteri m'għandhiex tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

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' inkwilina.

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

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

20. L-intimata Spiteri fit-tieni eċċezzjoni tagħha talbet lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha stante li hemm rimedji ordinarji.

21. 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."

22. 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.

23. Tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrenti 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-rikorrenti.

24. L-intimata Spiteri naqset milli tippreċiża dan ir-rimedju fir-risposta tagħha u kellha opportunità li tindika dan ir-rimedju fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, però l-inkwilina naqset ukoll milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet kif kellha l-opportunità li tagħmel. U għalhekk naqset għal darb'oħra milli tindika liema kienu dawk ir-rimedji li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom qabel daħal fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

25. 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.

26. Fin-nuqqas tal-intimata Spiteri li tindika liema kienu r-rimedji ordinarji ulterjuri li hija kienet qiegħda tagħmel referenza għalihom, m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tagħmel hi dak li naqset li tagħmel l-istess intimata

u tindaga hi liema setgħu kienu r-rimedji ordinarji li l-intimata Spiteri qiegħda tagħmel referenza għalihom.

27. 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 totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimata Spiteri.

Aċċettazzjoni tal-kera

28. L-intimata Spiteri teċċepixxi wkoll li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera minn għandha għall-fond mertu tal-kawża.

29. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[6]

30. Referenza għanda ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li

> "60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet

[6] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

"...waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

31. Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kkumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandhomx interess ġuridiku li jipproċedu sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom. Il-kawża odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qiegħed jiġi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li aċċettaw ir-rikorrenti ma kinitx kera li huma akkordaw mal-inkwilina iżda kera li l-liġi sfurzat fuqhom. Kienet kera kalkolata sa biċ-ċenteżmi sabiex tkun ai termini ta' dak li kienet qiegħda tordna l-liġi viġenti dak iż-żmien. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera furzat fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrenti sabiex jadixxu lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

32. Għalhekk ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li baqgħu inattivi sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom. Din l-eċċezzjoni tal-intimata Spiteri għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Mertu

33. Ir-rikorrenti ippremettew li fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-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."

34. 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."

35. 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."

36. Ir-rikorrenti jinsistu li bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 huma ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom 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

37. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

38. 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.**

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

40. 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."

41. 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.

42. 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]

43. 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.

---

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

44. **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

45. 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"

46. 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.

47. 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.

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

49. 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.

50. 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.

51. 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."

52. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li huma kienu qegħdin jirċevu l-ħlas ta' €402.16 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

53. 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.

54. 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]

55. 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.

56. 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.

57. 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 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

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

ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha.

58. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti jipprevalixxew minn dan ir-rimedju stante li fid-19 ta' Mejju 2022, kontestwalment mal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti resqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rikors fejn fost oħrajn talbu li jkun hemm reviżjoni tal-kera għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank. **B'sentenza tal-24 ta' Jannar 2024, il-Bord iddeċieda li l-kera għandha tiġi awmentata għal €4,200 fis-sena.**

59. Fir-relazzjoni peritali tiegħu il-Perit Tekniku Godwin Abela irrelata illi bejn is-sena 2018 u s-sena 2021 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,900 fis-sena.

60. 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.

61. **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 tagħhom kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.**

Ikkunsidrat

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

62. Ir-rikorrenti kienu werrieta universali ta' missierhom u għalhekk mal-mewt tiegħu wirtu nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża filwaqt li ommhom kellha nofs indiviż tal-fond proprjetà tagħha filwaqt li żewġha ħallielha l-użufrutt tan-nofs indiviż l-ieħor.

63. Mal-mewt ta' ommhom ir-rikorrenti wirtu n-nofs indiviż l-ieħor u d-dritt tat-tgawdija tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti huma werrieta universali sew ta' missierhom kif ukoll ta' ommhom.

64. il-Qorti tgħid illi dwar il-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, 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."

65. 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."

66. 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' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319, u l-31 ta' Diċembru 2020, skont il-premessa numru 23 tar-rikors promotur.**

67. **In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta fiż-żmien relevanti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien relevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.**

68. Dwar kumpens ir-rikorrenti jagħmlu 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.[9]

69. 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 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."

70. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB 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.

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

71. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-sena 1987 sad-19 ta' Mejju 2022 u ċioe d-data li meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna.

72. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sas-sena 2020, kif fuq spjegat, 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 (€)**
1987	476.67[10]	155.29[11]
1988	715	232.94
1989	715	232.94
1990	715	232.94
1991	715	232.94
1992	907.50	232.94
1993	907.50	232.94
1994	907.50	232.94
1995	907.50	232.94
1996	907.50	232.94
1997	1,260	232.94
1998	1,260	232.94
1999	1,260	232.94
2000	1,260	232.94
2001	1,260	232.94
2002	1,650	333.10
2003	1,650	333.10
2004	1,650	333.10
2005	1,650	333.10
2006	1,650	333.10
2007	2,160	333.10
2008	2,160	333.10
2009	2,160	333.10
2010	2,160	333.10
2011	2,160	333.10

[10] €715 / 12 x 8 (Mejju sa Diċembru).

[11] €292.94 / 12 x 8.

2012	3,000	333.10
2013	3,000	355.72
2014	3,000	355.72
2015	3,000	367.72
2016	3,000	372.86
2017	4,900	378.00
2018	4,900	378.00
2019	4,900	390.08
2020	4,900	402.16
Total	**67,824.17**	**10,080.81**

73. Is-somma ta' €67,824.17 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €47,476.92. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €37,981.54 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Spiteri kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe s-somma ta' €10,080.81.

74. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €27,900.73 li qed jiġu arrotondati għal sebgħa u għoxrin elf u disa' mitt ewro (€27,900).**

75. 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."[12] F'dan il-każ kien hemm użufrutt li ġie fi tmiemu fis-sena 2008, mal-mewt ta' omm ir-rikorrenti. Il-Qorti tqis ukoll illi għandu jkun hemm relativita' bejn l-ammont ta' danni pekunjarji akkordati u l-ammont ta' danni non-pekunjarji. **Il-Qorti għalhekk qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).**

Ma tibqax tistrieħ aktar fuq il-liġi

76. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll dikjarazzjoni li l-inkwilina Spiteri ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq il-liġi sabiex tkompli tokkupa l-fond mertu tal-kawża. Jekk il-Qorti kellha tagħmel din ix-xorta ta' dikjarazzjoni tkun qiegħda ġġib fix-xejn

[12] **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.

l-effett tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 16. Huwa ovvju li llum il-ġurnata m'għadhiex aktar fis-seħħ il-liġi kif kienet qabel Ġunju 2021.[13] Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad ukoll din il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti

Spejjeż tal-kawża

77. 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.

78. Dwar l-ispejjeż tal-intimata Spiteri l-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-intimata Spiteri għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

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-intimata Spiteri konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 taw lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Spiteri tal-fond bin-numru 19, Kennedy, fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġia Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi bil-konsegwenza li għamluha impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

2. **Tilqa' in parte it-tieni talba**, tiddikjara li bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-intimata Spiteri li ġedded b'mod indefinit il-kirja tal-fond 19, Kennedy, Triq Dun Rajmond (ġia Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi b'kera baxxa ħafna, 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 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tiċħad it-

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

talba għal dikjarazzjoni li l-intimata Spiteri ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni.

3. **Tilqa' in parte t-tielet talba,** tiċħadha in kwantu msejsa fuq Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u minflok 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.

4. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf u disa' mitt ewro (€27,900) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef Ewro (€4,000).

5. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u tletin elf u disa' mitt ewro (€31,900) 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 Reġistratur