PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 209/2021 MS

Savhil Developers Limited

Vs.

Kevin Briffa; u l-Avukat tal-Istat

Illum, 11 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-30 ta' Marzu, 2021 li bih, wara li ppremettiet dan li ġej:

1. Illi s-soċjeta esponenti hija propjetarja tal-fond ossia l-appartament bin-numru Tlieta (3) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, soġġett għar-rata tiegħu mir-rata totali ta' disa' mija u wieħed u tletin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi (€931.75) ċens annwu u perpetwu, fuq l-imsemmija blokka u ħanut bin-numru mija u sebgħa u sebgħin (177), fl-istess triq, u mikri lill-intimat Kevin Briffa, bil-kera ta' elf, erba' mija u sitta u sebgħin Ewro (€1476.00) fis-sena, pagabbli f'rati mensili ta' mija u tlieta u għoxrin Ewro (€123.00), permezz ta' lokazzjoni illi bdiet qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995). (Dok LC 1 sa Dok LC 3).

2. Illi din il-kirja favur l-intimat hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi kienet ilha mikrija lilu minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995).

3. Illi ir-rata tal-kera fuq l-imsemmi fond u cioe ta' elf, erba' mija u sitta u sebgħin Ewro (€1476.00) fis-sena, hija daqs il-minimu stabbilit mill-liġi, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula minimament permezz ta' l-Att X ta' l-2009, u għalhekk b'dawn l-emendi ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rata tal-kera tiżdied kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' l-inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-awment li jmiss wara l-1 ta' Jannar 2022.

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

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

6. Illi ir-rikorrenti m'għandiex rimedju effettiv ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

8. Illi għalhekk, la r-rikorrenti qiegħda ssofri minn nuqqas ta' 'fair balance', bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' 'Beyeler vs Italy' (Nru 33202/96), 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom' [GC], (Nru 44302/02 § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalita' kif deċiż f''Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' (Nru. 41696/07 § 27 u 44) nhar il-21 ta' Diċembru 2010.

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

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

11. Illi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li l-esponenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI ta' l-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti permezz ta' l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża, 'Amato Gauci vs Malta', deċiża nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

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

13. Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et', nhar it-8 ta' Ottubru 2020, (Nru 89/18), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas id-danni fis-somma

ta' €20,000 lir-rikorrenti. Fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020 (Nru 22/2019), ġie deċiż l-istess, bid-danni kkwantifikati fis-somma ta' €15,000.

14. Illi fil-kawża fl-ismijiet 'George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et', deċiża b'mod finali mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru 2019, f'ċirkostanzi simili għal-kawża odjerna, iżda fejn il-ksur lamentat kien dwar id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington, u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra mill-fond, u dan entro sitt (6) xhur, mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuqu illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sa l-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

15. Illi fid-dawl tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubbju illi r-rikorrenti qed issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' propjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għal ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Kevin Briffa mill-fond de quo

għaddiet biex titlob lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tas-soċjeta rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Kevin Briffa għall-fond ossia l-appartament bin-numru Tlieta (3) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti

u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-soċjeta rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

2. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Kevin Briffa ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia l-appartament bin-numru Tlieta (3) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta;

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

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens lis-soċjeta rikorrenti, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Briffa fis-26 ta' Mejju 2021[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

Fl-ewwel lok, l-esponenti ma tista' qatt tkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti jew li b'xi mod jaffetwawh ħażin;

Fit-tieni lok, in vista tal-emendi għall-Kapitolu 69 u għall-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021), kwalunkwe talba tar-rikorrenti li bħala riżultat tista' b'xi mod taffettwa t-tgawdija tal-esponenti tal-fond mertu tal-kawża ma hijiex proponibbli u meritata, stante l-fatt illi hemm rimedju biex l-intimata titpoġġa taħt test tal-mezzi

[1] A folio 19.

quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jiddeċiedi jekk l-intimata tistax tibqa' fit-tkomplija tal-kiri;

Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tal-esponenti għal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fit-3 ta' Ġunju 2021[2], li biha ġie eċċepit kif ġej:

1. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta' **l-appartament numru tlieta (3) fil-blokka bl-isem ta' "Blackpool Flats", bin-numru mija ħamsa u sebgħin (175) ġewwa triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta** ukoll irid jġib prova tal-kirja li skontu qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu**;**

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

[2] A folio 21.

4. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

5. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

7. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

8. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

9. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-

kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma”* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

10. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir -rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal li jbiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

4. Rat ix-xiehda prodotta kif ukoll id-dokumenti eżebiti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti.

6. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed tilmenta li ġew leżi l-jeddijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-Ordinanza") u tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll li seħħet leżjoni tad-dritt fondamentali tagħha għal rimedju effettiv taħt l-artikolu 6 tal-

Konvenzjoni Ewropea, fis-sens li hija kienet imċaħħda minn aċċess effettiv għal rimedju ġudizzjarju sabiex titlob żieda ekwa u ġusta fil-kera perċepibbli minnha.

8. Illi r-rikorrenti ssostni li dawn il-jeddijiet tagħha ġew leżi fir-rigward tal-appartament internament numerat tlieta (3) li jifforma parti mill-korp ta' bini magħruf bl-isem "Blackpool Flats", bin-numru mija ħamsa u sebgħin (175) fi Triq il-Kostituzzjoni fil-Mosta, li huwa mikri lill-intimat Briffa versu l-kera ta' elf erba' mija sitta u sebgħin Ewro (€1,476) fis-sena, pagabbli kull xahar bil-quddiem, liema kirja nbdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

9. Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti kisbet din il-proprjetà, flimkien ma' proprjetà oħra, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand Simon Chetcuti permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pierre Falzon fil-15 t'Ottubru 1990[3]. Il-korp tal-bini sħiħ li ġie konċess fl-interezza tiegħu lir-rikorrenti kien mogħti soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm400 fis-sena. Fl-istess kuntratt jingħad li wħud mill-proprjetajiet konċessi in enfitewsi kellhom inkwilini, u għalhekk ġiet espressament eskluża l-garanzija tal-pussess vakanti. Id-direttur tar-rikorrenti, Saviour Chetcuti, xehed li l-appartament in kwistjoni kien mikri lil Briffa diġà meta dan inkiseb b'enfitewsi perpetwa, u l-kera pagabbli dak iż-żmien kienet ta' Lm35 fix-xahar[4]. Il-kera żdiedet għal €123 fix-xahar, li kien l-ammont pagabbli fiż-żmien meta ġew istitwiti dawn il-proċeduri, bis-saħħa tal-emendi leġiżlattivi li seħħew permezz tal-Att X tal-2009. L-istess Saviour Chetcuti jsostni li l-kera mħallsa hija 'l bogħod minn dak l-ammont li tassew jirrifletti l-valur li l-appartament in kwistjoni jista' jġib f'suq ħieles, u għalhekk id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ġew vjolati. Ir-rikorrenti ressqet ukoll rapport imħejji mill-Perit Gordon Zammit[5], li madanakollu jirreferi għall-appartament internament numerat wieħed (1), u mhux għal dak mertu ta' dawn il-proċeduri.

10. Illi sussegwentement ir-rikorrenti ressqet bħala xhud tagħha lill-istess Perit Gordon Zammit, li eżebixxa l-istima li tirreferi għall-appartament in kwistjoni[6]. Permezz ta' din l-istima, hu ta l-fehma tiegħu fuq il-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni mis-

[3] Ara folio 11.
[4] Ara folio 28.
[5] Ara folio 37.
[6] Ara folio 57.

sena 1995 sas-sena 2020, f'intervalli ta' ħames snin. B'nota preżentata fid-9 ta' Frar 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kienx qed jikkontesta l-valur lokatizju ndikat mill-Perit Zammit[7]. L-intimat Briffa wkoll iddikjara li mhux jikkontesta dak il-valur lokatizju fl-udjenza tad-9 ta' Mejju 2022.

11. Illi l-intimat Briffa xehed li l-appartament mertu tal-kawża ilu mikri għandu mis-sena 1987[8]. Huwa spjega li meta bdiet il-kirja, l-appartament kien fi stat ħażin, u għamel it-tiswijiet kollha opportuna bl-assistenza finanzjarja tal-Gvern[9]. L-istess Briffa eżebixxa l-oriġinali tal-kotba tal-kera li għandu fil-pussess tiegħu, *animo ritirandi*, mnejn jirriżulta li r-rikorrenti tħallset is-segwenti ammonti ta' kera sal-aħħar ta' Mejju 2021, u ċjoè meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021:

Perjodu	**Rata**	**Total**
Frar 1993 sa Awwissu 2000[10]	Lm35 fix-xahar	€7,419.05 (91 xahar)
Settembru 2000 sa Diċembru 2009[11]	Lm35 fix-xahar	€9,131.14 (112-il xahar)
Jannar 2010 sa Diċembru 2012[12]	Lm35 fix-xahar	€2,935 (36 xahar)
Jannar 2013 sa Jannar 2014[13]	€114 fix-xahar	€1,482 (13-il xahar)
Frar 2014 sa Diċembru 2016[14]	€114 fix-xahar	€3,990 (35 xahar)
Jannar 2017 sa Mejju 2021[15]	€123 fix-xahar	€6,519 (53 xahar)
		€31,476.19

Ikkunsidrat:

12. Illi mill-provi prodotti, din il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ippruvat kif imiss li hija s-sid tal-jedd ta' *utile dominium* perpetwu fuq l-appartament in kwistjoni. Għalhekk ir-

---

[7] Ara folio 67.
[8] Ara folio 93.
[9] Ara folio 95.
[10] Dan hu l-perjodu kopert permezz tal-ktieb tal-kera eżebit a folio 99.
[11] Dwar dan il-perjodu ma tressqux riċevuti, iżda l-qorti tifhem li l-ammont tal-kera qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 baqa' l-istess.
[12] Anki dan il-perjodu mhux muri f'riċevuti, iżda skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, l-ammont tal-kera kellu jibqa' l-istess la kien diġà in eċċess ta' €185 fis-sena.
[13] Dan il-perjodu wkoll mhux kopert b'riċevuti eżebiti. Iżda l-qorti qed tifhem li, la darba fi Frar 2014, l-ammont li kien qed jitħallas kien ta' €114 fix-xahar, mela daqshekk kienet ukoll il-kera mħallsa sa minn Jannar 2013, billi skont l-emendi tal-Att X tal-2009, ma kienx hemm awmenti oħra bejn Jannar 2013 u Frar 2014.
[14] Dan il-perjodu hu muri f'parti mill-ktieb tal-kera eżebit a folio 97.
[15] Dan il-perjodu hu muri f'parti mill-ktieb tal-kera eżebit a folio 97.

rikorrenti wriet li hija kellha għaż-żmien rilevanti "possediment" anki fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

13. Illi l-provi prodotti u mhux kontradetti juru wkoll li l-appartament in kwistjoni kien u għadu mikri lill-intimat Briffa, u li l-kirja li jgawdi dan l-intimat hija protetta u tutelata mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta).

14. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be

construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[16]

15. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[17]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[18].

16. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

17. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdi b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

[16] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[17] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[18] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

18. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

19. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja *ex parte* preżentata f'dawn l-atti u mhux kontestata mill-kontro-parti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilin baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti, bħala sidt l-*utile dominium* tal-appartament in kwistjoni, ġiet deprivata mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġha u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqha billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat. Tassew li l-kera li kienet qed titħallas fil-każ odjern hija aktar minn dik li solitament titħallas f'każijiet oħrajn b'mertu simili li ġew quddiem il-qrati. Madanakollu, xorta hemm distakk bejn dak imħallas u dak perċepibbli, b'mod li l-kontroll fl-użu tal-proprjetà mġarrab mir-rikorrenti wkoll qiegħed piż li huwa sproporzjonat fuqha.

20. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimat Briffa l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikompli jokkupa dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu

li jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex tirċievi l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

21. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tar-rikorrenti ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika *ex parte*, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdet l-appartament in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

22. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Ir-rikorrenti ssostni li din il-vjolazzjoni għadha għaddejja, minkejja l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u tirreferi għad-deċiżjoni mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs. Avukat tal-Istat et*** (16/1/2023) sabiex issostni l-pożizzjoni tagħha.

24. Illi fil-fehma ta' din il-qorti, il-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti ma jistax jingħad li baqgħet tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza, kif ukoll mill-ġurisprudenza l-oħra li titratta fattispeċi simili għal dan il-każ, hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu. Fil-fehma ta' din il-qorti, għandu loġikament isegwi li bil-promulgazzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Ir-rikorrenti trid li din il-qorti ssib li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ukoll jilledu l-jeddijiet fondamentali tagħha, mingħajr ma hija biss ippruvat tużufruwixxi ruħha mir-rimedju l-ġdid maħluq b'dan l-Att. Din il-qorti ma jidhrilix li din id-determinazzjoni tista' ssir

qabel ma r-rikorrenti tkun eżerċitat dak ir-rimedju, biex b'hekk tkun tista' tanalizza b'mod konkret l-effett li dak ir-rimedju jista' jkollu fuq iċ-ċirkostanzi fattwali tal-kirja in kwistjoni.

25. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[19], u kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Rizzo and Others vs. Malta***, li ġie deċiż fis-16 ta' Jannar, 2024[20]. Għalhekk ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

26. Illi fir-rikors promotur tagħha, r-rikorrenti tilmenta wkoll mill-fatt li l-leġiżlazzjoni minnha mpunjata, u ċjoè d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza fuq ċitati, ma kienux jipprovduha b'aċċess għal rimedju adekwat li bih setgħet tikseb reviżjoni effettiva tal-kera pagabbli lilha. Dan l-aspett tal-kawża donnu ntesa mir-rikorrenti, li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha m'għamlet ebda aċċenn speċifiku għalih. Fil-fatt dan l-ilment, jissemma biss b'mod speċifiku fil-premessi tar-rikors promotur, u t-talbiet dedotti fl-istess rikors, filwaqt li ma jirreferux għal dak l-ilment b'mod speċifiku, iridu li l-qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti «*…kif sanċiti* ***inter alia*** *fl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll…*» (enfażi miżjud). Għalhekk hu doveruż għal din il-qorti li tinvesti anke dan l-ilment.

27. Illi d-dritt għal aċċess għal awtorità ġudizzjarja huwa wieħed mid-drittijiet komponenti d-dritt għal smigħ xieraq. Dan l-aċċess għandu jingħata mhux biss in garanzija ta' smigħ xieraq fir-rigward ta' proċeduri li jkunu diġa pendenti, iżda għandu wkoll jiggarantixxi l-istess dritt anke fir-rigward ta' dawk il-persuni li jkunu jixtiequ li jressqu proċeduri għad-determinazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi ċivili tagħhom[21]. «*Where an applicant enjoys a right, the inability to have a dispute about that right determined in the courts due to a lack of standing is a procedural bar to access to court which must be justified*

[19] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).
[20] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.
[21] F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każijiet ***Golder vs. United Kingdom*** u ***Fayed vs. United Kingdom***.

in terms of the Ashingdane *principles*[22]*... ... omissis ... ... Where a claim belonging to an individual may only be pursued by another person or body, in the absence of any incapacitating feature as those above it may be harder for the restriction to be justified. In* Philis v Greece (No. 1), *the applicant engineer's claim for remuneration for work done could only be pursued by the Technical Chamber of Greece pursuant to decree. While this may have provided engineers with the benefit of experienced legal representation for little expense, the Court found it insufficient to justify removing the applicant's capacity to pursue and act in his own claim»*[23].

28. Dan għalhekk ifisser li meta persuna jkollha pretensjoni dwar dritt rikonoxxut mil-liġi domestika, hija għandha d-dritt li tressaq każ għad-determinazzjoni ta' dak id-dritt quddiem l-awtorità ġudizzjarja. Fejn l-opportunità li tressaq dik il-pretensjoni tkun imċaħħda lil dik il-persuna, mela allura hemm ksur tad-dritt ta' aċċess għal qorti u konsegwentement ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq.

29. Illi kif ġjà ġie deċiż f'kawżi oħrajn, ir-rimedju konċess taħt l-artikolu 4 tal-Ordinanza ċitata, qabel ġiet emendata, huwa wieħed inadekwat billi kien jillimita l-awment li l-Bord li Jirregola l-Kera seta' jikkonċedi għal ammont li huwa xorta waħda inadekwat, u għalhekk kien jikkostitwixxi rimedju kimeriku li b'konsegwenza huwa ineffettiv. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali et*** (6/10/2020). Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali eżaminat mill-ġdid din il-kwistjoni fil-kawża ***Joseph Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et*** (25/10/2023), fejn qieset dan li ġej:

> 19. Hu minnu li peress li l-kera kienet iktar minn €93.17 fis-sena, skont Art. 14(2) tal-Kap. 69 sid il-kera kellu l-jedd li jippreżenta ittra uffiċjali u jiddikjara x'kera qiegħed jippretendi mingħand l-inkwilin. F'każ li l-inkwilin ma jikkontestax l-awment billi jiftaħ proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-awment fil-kera jitqies li ġie aċċettat mill-inkwilin. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li s-sidien ippreżentaw l-ittra uffiċjali u ddikjaraw x'kera jippretendu.

[22] Fil-kawża ***Ashingdane v United Kingdom***, ġie deċiż illi l-Istat għandu marġni ta' apprezzament sabiex jillimita d-dritt t'aċċess għal Qorti, iżda dawn il-limitazzjonijiet ma jistgħux jirriduċu jew inaqqsu l-aċċess li jkun fadal lill-individwu b'mod li l-essenza nnifisha tad-dritt tiġi monka. In oltre, limitazzjoni ta' dan id-dritt ma tista' qatt tkun ġustifikabbli jekk ma tkunx issegwi skop leġittimu, u jekk ma jkunx hemm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi mpjegati u l-iskop li jkun irid jintlaħaq.

[23] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

> Madankollu l-Qorti xorta tqis li r-rimedju ma kienx adegwat, għaliex kollox kien jiddependi mill-fatt jekk l-inkwilin jikkontestax jew le l-awment permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord. F'każ li jikkontesta, il-Bord Li Jirregola l-Kera xorta kien marbut b'dak li jipprovdi l-Art. 4 tal-Kap. 69. Għalhekk ir-rimedju li l-liġi speċjali kienet tagħti lil sid il-kera kien biss rimedju apparenti, għaliex fil-prattika x'aktarx li żieda fil-kera kienet tkun ftit li xejn.

30. Illi din il-qorti tagħmel tagħha dawn il-konsiderazzjonijiet, u ssib għalhekk li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza preċitata, minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009, kienu wkoll jilledu d-dritt fondamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat:

31. Jonqos li jiġi kkunsidrat x'kumpens għandu jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet subiti mir-rikorrenti u kkonstatati f'din is-sentenza.

32. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi 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-atturi 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-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

33. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku *ex parte* tar-rikorrenti kif ġej:

Sena	**Ammont**
1995-1999	€32,406.25
2000-2004	€36,661.25
2005-2009	€41,360.25
2010-2014	€46,505
2015-2019	€50,300
2020-2021[24]	€14,875
TOTAL:	€222,107.75

34. Illi madanakollu hemm konsiderazzjonijiet oħrajn li jridu jsiru fil-każ odjern, kif tajjeb irrileva l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.

35. Illi ġie deċiż li fejn iċ-ċirkostanzi tal-każ ikunu juru li s-sid tal-proprjetà soġġetta għal kirja protetta jkun kiseb il-proprjetà in kwistjoni għal ammont li huwa inferjuri għall-valur proprju tal-oġġett, u dan b'konsegwenza diretta tal-effetti tal-leġiżlazzjoni mpunjata, il-qorti għandha tqis il-fatt li dak is-sid ikun għamel gwadann sostanzjali fuq l-infiq li jkun inkorra biex kiseb dik il-proprjetà. Fid-deċiżjoni ***Simon Mercieca vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 1/12/2021) ġie osservat kif ġej:

> 16. Huwa minnu illi l-attur ġarrab telf għax il-proprjetà tiegħu kienet marbuta b'kera baxx taħt kirja protetta, iżda l-qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi fil-likwidazzjoni ta' dan it-telf għandu jitqies il-qligħ kapitali enormi li għamel l-attur meta approfitta ruħu mill-istat tal-liġi fiż-żmien meta xtara – l-istess liġi li issa qiegħed jilmenta minnha – biex għamel negozju li ġih tajjeb ħafna.
>
> 17. Għalhekk, għalkemm taqbel mal-attur illi, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għall-inqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-apparament iżda return xieraq fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-

[24] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

> pussess battâl tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel.
>
> 18. Il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni huma maħsuba biex iħarsu drittijiet fondamentali, li interpretati sew ma għandhomx jitħallew jiġu sfruttati b'mod ċiniku biex min jilmenta mill-ksur jagħmel qligħ aktar milli xieraq.

36. Illi l-kwistjoni ġiet ikkunsidrata mill-ġdid fil-każ ***44 Main Street Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023):

> 22. Bażat fuq ir-rapporti li saru mill-Perit Psaila m'hemmx dubju li l-kumpanija appellanti għamlet negozju tajjeb. Hu veru li l-fond soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 u mid-data tal-akkwist sid il-kera ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ. Dan wassal għal telf ta' qligħ. Però jibqa' l-fatt li l-valur tal-fond baqa' jiżdied matul is-snin. Ladarba l-kirja tintemm, il-kumpanija ser tkun qiegħda tieħu l-benefiċċju kollu hi. Veru m'hemmx data ċerta meta ser tintemm il-kirja, però hu fatt magħruf kif il-valur tal-proprjetà qiegħed kontinwament jiżdied. Dan apparti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 sid il-kera setgħet titlob l-awment fil-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69 (introdott bl-Att XXIV tal-2021).
>
> 23. Irrispettivament mir-raġuni għalfejn il-kumpanija akkwistat il-fond ma' oħrajn, ma jistax jingħad li mill-investiment li r-rikorrenti għamlet sabiex takkwista l-fond inkwistjoni, ma ħadet lura xejn tiegħu fil-perjodu mid-data tal-akkwist sal-31 ta' Mejju 2021. Meta tqis il-valur tal-fond fis-suq fis-sena 2019 (€240,000) skont ir-rapport tal-Perit Psaila u l-prezz li fis-sena 2012 l-appellata ħalset biex xtrat il-fond (€25,000), hu evidenti li l-kumpanija rikorrenti ħadet return li żgur hu sodisfaċenti (ara f'dan is-sens is-sentenza **Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru 2020). Għalhekk altru milli ħadet benefiċċju fuq l-investiment li għamlet. Imbagħad b'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 setgħet titlob l-awment fil-kera għall-ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. B'hekk kieku trid sid il-kera tista' tikseb dħul akbar jekk tinqeda bir-rimedju taħt Art. 4A tal-Kap. 69.
>
> 24. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-qorti mhijiex tal-fehma li kien ġustifikat li jingħata xi kumpens fir-rigward tal-perjodu rilevanti għal dan il-każ.

37. Iktar riċentement, fid-deċiżjoni ***Professur Mark Brincat et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 22/1/2024), saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> 19. Għalhekk, kif osservat fil-każ ta' Simon Mercieca ċitat mill-każin konvenut, għalkemm huwa minnu illi l-atturi ma kellhomx jibqgħu marbuta għal snin twal bil-kera baxx, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni l-qorti sejra, għall-inqas għall-ewwel snin wara li l-atturi kisbu l-fond, tqis mhux il-valur lokatizju tal-fond iżda *return* xieraq fuq l-investiment li għamlu u wkoll il-qligħ kapitali enormi li għamlu. Fil-każ ta' Mercieca il-qorti qieset ir-*return* fuq kapital għall-ewwel ħames snin; fil-każ tallum, meqjus l-apprezzament kapitali enormi, il-qorti hija tal-fehma illi dan l-eżerċizzju għandu jsir mhux għal ħames snin biss iżda għal ħmistax-il sena. Dan ifisser illi konsiderazzjonijiet dwar valur lokatizju għandhom isiru b'seħħ mill-2006.
>
> 20. *Return* ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq kapital likwidu ta' erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75) jiġi mitejn u tlieta u tletin euro (€233) fis-sena, jew tlitt elef, erba' mija u ħamsa u disgħin euro (€3,495) għal ħmistax-il sena. Fil-fatt l-atturi daħħlu mija u tmienja u għoxrin euro u tnax-il ċenteżmu (€128.12) fis-sena, b'kollox elf, disa' mija u wieħed u għoxrin euro u tmenin ċenteżmu (€1,921.80).
>
> 21. Huwa minnu wkoll illi ma hemmx stima tal-valur lokatizju ta' kull sena tal-fond, iżda hemm biss stima tal-valur kapitali. Madankollu, minn din l-istima tista' tasal għal approssimazzjoni tal-valur lokatizju billi tqis *return* fuq il-valur kapitali.
>
> 22. Jekk fl-2015 il-fond kien jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000), fl-2006 – meta tqis li l-indiċi ta' inflazzjoni pubblikat fl-Ordinanza li tneħħi l- Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] kien 703.88 u fl-2015 kien 832.85 – kien jiswa madwar miljun, ħames mija u għoxrin elf euro (€1,520,000).
>
> 23. Jekk tqis *return* ta' tlieta fil-mija (3%) fis-sena, il-kera fl-2006 jiġi ħamsa u erbgħin elf u sitt mitt euro (€45,600), li fil-verità huwa wisq għal post f'Ħal Lija u żgur li fl-2006 l-atturi ma kinux sejrin isibu jikruh daqshekk. Fin-nuqqas ta' fatturi oġġettivi l-qorti jkollu tqis valur *arbitrio boni viri* u sejra toqgħod fuq valur – ukoll x'aktarx ġeneruż – ta' għaxart elef euro (€10,000) fis-sena.
>
> 24. Meqjusa żieda bi proporzjon mal-għoli tal-ħajja kull ħames snin, id-dħul xieraq mill-2006 sal-2023 jiġi madwar

mitejn u erba' mitt elf euro (€204,000), kif muri fl-iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha. B'kollox mela, jekk iżżid is-snin ta' qabel, il-kera xieraq jiġi madwar mitejn u seba' mitt elf euro (€207,000).

38. Illi l-akkwist mir-rikorrenti sar fil-15 t'Ottubru 1990 b'titolu ta' enfitewsi perpetwu, fejn l-uniku konsiderazzjoni miftehma kienet dik tal-kanone annwu u perpetwu ta' Lm400, mhux biss għall-appartament in kwistjoni, imma wkoll għaż-żewġ appartamenti l-oħrajn li jinsabu fl-istess blokk, u għall-ħanut li għandu n-numru mija sebgħa u sebgħin (177) u jinsab fl-istess triq. Isegwi li r-rata ta' ċens applikabbli għall-appartament li huwa mertu ta' din il-kawża huwa dak ta' Lm100 fis-sena. Ifisser allura li r-rikorrenti kisbet dan l-appartament bil-jedd li tifdi ċ-ċens impost fuqu versu l-konsiderazzjoni kumplessiva ta' Lm2,000, billi l-kanone, skont l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili, jista' jinfeda bil-kapitalizzazzjoni ta' 5% in difett ta' patt ieħor fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Jekk ir-rikorrenti fdietx dan iċ-ċens jew le huwa mmaterjali; dak li qed jiġi kkunsidrat mill-qorti huwa xi gwadann sar mir-rikorrenti meta akkwistat din il-proprjetà b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata.

39. Illi skont l-istima tal-Perit Gordon Zammit, fis-sena 1995 l-appartament in kwistjoni kien diġà kellu valur ta' €129,625, li huwa allura ferm u ferm iktar mill-ammont li bih ir-rikorrenti setgħet ħallset kumplessivament sabiex tikseb dan l-appartament ħieles anki mill-obbligu tal-kanone mpost fuqu.

40. Illi dawn huma ċirkostanzi li ma jistgħux jiġu njorati minn din il-qorti. Il-qorti jidhrilha li jkun biss ġust u ekwu li jkun hemm perjodu mill-akkwist magħmul mir-rikorrenti li ma jiġix ikkunsidrat fil-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju, u dan sabiex jagħmel tajjeb għall-fatt li r-rikorrenti kienet qed tieħu lura valur tajjeb għall-investiment magħmul minnha, konsistenti fil-valur tal-proprjetà nnifisha meta mqabbel mal-ispiża kontrattata minnha bħala prezz għal dak l-akkwist, kif ukoll il-mod kif dan il-valur żdied. Mhux il-każ, fil-fehma tal-qorti, li ma jingħata ebda kumpens lir-rikorrenti kif seħħ fil-każ ***44 Main Street Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (fuq ċitat), billi f'dak il-każ, il-valur eventwali tal-immobbli kien żdied b'mod ferm u ferm aktar minn dak tal-każ odjern, u f'kull każ fid-deċiżjonijiet ċitati dejjem ingħad ukoll li l-fatt li s-sid ikun kiseb il-proprjetà tiegħu bi prezz vantaġġjuż ma jfissirx li d-drittijiet fondamentali ta' dak is-sid jistgħu jinkisru impunement.

41. Illi konsegwentement, il-qorti se tieħu qies tal-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni biss mis-sena 2010 'l quddiem.

42. Mis-sena 2010 sal-aħħar ta' Mejju 2021, il-valur lokatizju kalkolat mill-perit *ex parte* tar-rikorrenti juri li l-kera perċepibbli fuq is-suq ħieles mir-rikorrenti kellha tkun fl-ammont ta' €111,680. Minn dan l-ammont, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €62,540.80.

43. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti kemm ilha li kisbet l-appartament in kwistjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal mir-rikorrenti kien €31,476.19.

44. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €31,064.61.

45. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni filwaqt li r-rikorrenti kien sid tal-fond u fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li s-somma ta' €500 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz ta' din is-sentenza. Il-qorti qieset ukoll, fil-kalibrazzjoni ta' dan il-kumpens, il-fatt li r-rikorrenti marret tajjeb fl-investiment li għamlet, għar-raġunijiet fuq spjegati, kif ukoll għall-fatt li bl-emendi magħmula fl-2021, ir-rikorrenti setgħet anki titlob l-awment fil-kera mħallsa.

46. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza:

(i) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta kif ukoll

tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kif ukoll taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema vjolazzjonijiet ma baqgħux iseħħu mal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

(ii) tiċħad it-tieni talba;

(iii) tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni mġarrba mir-rikorrenti għall-vjolazzjonijiet konstatati permezz ta' din is-sentenza;

(iv) tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti għall-vjolazzjonijiet subiti minnha fis-somma ta' wieħed u tletin elf ħames mija erbgħa u sittin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€31,564.61);

(v) tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' wieħed u tletin elf ħames mija erbgħa u sittin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€31,564.61) lir-rikorrenti, bl-imgħax legali b'effett minn din is-sentenza u dekorribbli sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur