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

Illum 22 ta' April, 2024

Rikors Guramentat Nru: 806/2021 AF

Bridget Galea

vs

Avukat tal-Istat

u

Stephen Pace u Maria Carmela *sive* Marika Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Bridget Galea, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Bridget Galea hija l-uniku proprjetarja tal-fond bin-numru mija hamsa u disghin [195], Brared Street, Birkirkara.

Originarjament il-fond in kwistjoni kien proprjetà ta' missierha u cioè Carmelo Spiteri.

Carmelo Spiteri miet nhar il-hmistax ta' Novembru tas-sena elfejn u sebgha [15.11.2007], kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'A'** u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tat-tlieta ta' Lulju tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin [03.07.1995] huwa nnomina u stitwixxa bhala eredi universali tieghu lit-tliet uliedu u cioè Bridgette Galea, Fabian u Priscilla Seisun, ahwa Spiteri fi kwoti ugwali bejniethom, kif jirrizulta mit-testment li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'B'**.

Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Carmelo Spiteri giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Marthese Felice ta' l-erbatax ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja [14.05.2008], u l-proprjetà in kwistjoni giet dikjarata, kif jirrizulta mill-kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'C'.**

Sussegwentament u cioè b'kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Marthese Felice tal-hdax ta' Novembru tas-sena elfejn u tmienja [11.11.2008], il-fond bin-numru mija hamsa u disghin [195], Brared Street, Birkirkara gie assenjat lill-mittenti Bridget Galea, kif jirrizulta mill-kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'D'**.

Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-antekawza ta' intimat Stephen Pace mill-antekawza tar-rikorrenti mis-snin erbghinijiet [1940s] bil-kera ta' disgha u ghoxrin lira Maltin [Lm29] fis-sena ekwivalenti ghal sebgha u sittin Ewro u hamsa u hamsin

centezmu [€67.55c] u illum bil-kera ta' €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

Wara li mietet in-nanna ta' l-intimat, omm l-istess intimat baqghet tghix fil-fond u sussegwentement, wara l-mewt ta' omm l-intimat, l-intimat flimkien ma' martu Maria Carmela *sive* Marika Pace baqghu jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza.

Sa Gunju 2021, il-kera ma setghetx toghla aktar mill-ammont ta' mitejn u disa Ewro (€209.00) fis-sena minhabba r-restrizzjonijiet fis-sehh sa Gunju 2021.

Il-kera li hallsu l-intimati u l-antekawza taghhom ghal dawn l-ahhar tmenin [80] sena kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjetà li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li poggew is-sidien f'pozizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispozizzjonijiet gew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.

Minkejja l-izviluppi legislativi permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta wahda ghaddew u soffrew minn perjodu ta' diskriminazzjoni taht l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta' '*fair balance*' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Ghalkemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien tal-proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedja ghal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Gunju 2021.

Din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat ta' L-Istat deciza fil-15 ta' Jannar 2021 ikkristalizzat il-posizzjoni taghha rigwardanti l-inkostituzzjonalità tal-ligijiet tal-kera *in*

vigore sa qabel l-emendi li dahlu fis-sehh f'Gunju 2021, ossja l-Ordinance li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà.

Ghalhekk ir-rikorrenti tissottometti li kawza tal-kirja vigenti tal-proprjetà bin-numru 195, Brared Street, Birkirkara, kif limitata mill-Ligijiet ta' Malta ghal snin shah, hija sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha ta' proprjetà kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien b'mod diskirminatorju kienu qieghdin jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghal tali privazzjoni ghal dawk is-snin kollha.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u dan ghal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati Maria Carmela *sive* Marika Pace u Stephen Pace tal-fond bin-numru ufficcjali mija hamsa u disghin [195] Triq Brared, Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma kinitx tirrifletti is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

5. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati konjuġi Pace li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti ghandhom ikunu michuda u ma ghandu jinghata ebda rimedju li b'xi mod jippregudika d-drittijiet lokatizji tal-esponenti u dana ghaliex kuntrarjament ghal dak li qed tallega r-rikorrenti l-ligi taghti rimedju tikkawtela d-dritt taghha bhala sid tant li konguntivament ma' dawn il-proceduri r-rikorrenti fil-kawza ghandha proceduri ohra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Galea vs Pace et" rik. Numru 1025/2021 NB.

Konsegwentement l-intimati ma kkommettew ebda lezjoni ta' dritt lir-rikorrenti u dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tillikwida ebda danni kif qed jigi mitlub.

Salv risposti ohra.

Bl-ispejjez.

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

Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġgib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrent trid iġgib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li**

Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.

Magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma tista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.

F'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

Il-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – *pacta sunt servanda*.

Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu ir-rikorrent isemm l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...".

F'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa 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 meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt.

Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Huwa magħruf 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"*.

Proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati.

Magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku –

bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.

Rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**.

Sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Finalment u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ser tghaddi biex tiddeciedi illi ghandha tilqa' t-

talbiet tar-rikorrenti u taghti xi forma ta' kumpens f'dan is-sens, sehem l-intimati Steven Ellul, Michael Ellul u Mary Jo Randazzo minn dan il-kumpens ghandu jitnaqqas ladarba mhumiex rikorrenti fil-proceduri odjerni.

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 ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 il-Qorti ddikjarat li in vista tan-nota ta' ċessjoni li nqrat dak inhar stess seduta stante, kienet ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża fil-konfront ta' Stephen Pace li ġie nieqes fil-mori tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Roberta Mallia, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-20 ta' Frar 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi minkejja l-fakoltà lilha konċessa l-intimata Pace baqgħet ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-

dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

Wara li ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti tosserva illi fir-risposta tiegħu għat-talbiet tar-rikorrenti, l-intimat Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjonijiet dwar l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. La mill-premessi u wisq anqas mit-talbiet ma tirriżulta xi referenza għall-Artikolu 37. Fuq kollox l-Avukat tal-Istat stess jidher li rrinunzja għal tali eċċezzjoni li ma ġietx minnu trattata fin-nota ta' sottomissjonijiet finali. Il-Qorti tifhem illi dak tal-Avukat tal-Istat jista' jkun biss żball. Nuqqas ieħor simili jirriżulta rifless fl-eċċezzjoni numru 18 fejn l-intimat Avukat tal-Istat isemmi b'isimhom persuni li ma għandhom ebda ness mal-kawża ta' llum.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet preliminari, il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet rigwardanti l-applikabilita' o meno tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma ressqu ebda lment abbażi ta' l-imsemmija disposizzjoni.

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 195, Triq Brared, Birkirkara. Dan il-fond jinsab mikri lill-intimata Pace versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta' €209 fis-sena.

Oriġinarjament il-fond *de quo* kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti ossia Carmelo Spiteri li ġie nieqes fil-15 ta' Novembru 2007. B'testment tat-3 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, Carmelo Spiteri nnomina bħala eredi universali tiegħu

lit-tlett uliedu ossia r-rikorrenti Bridget Galea, Fabian u Priscilla Seisun, ilkoll aħwa Spiteri, fi kwoti ndaqs bejniethom.

Ir-rikorrenti u ħutha nkludew din il-proprjetà fil-*causa mortis* rigwardanti l-ġid ta' missierhom u ħallsu t-taxxi kif dettat mil-liġi.

B'kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni tal-11 ta' Novembru 2008 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, il-fond *de quo* ġie assenjat lir-rikorrenti.

Prova tat-Titolu

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha.

Din l-eċċezzjoni ġiet trattata mill-Qrati tagħna f'bosta sentenzi u għalhekk il-Qorti sejra tevita li tirripeti hawnhekk prinċipji ġuridiċi li ormai huma kristallizzati u ben magħrufa.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimata Pace tħallas il-kera lir-rikorrenti fatt dan li impliċitament ifisser li l-inkwilin qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova li l-kirja *de quo* hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin erbgħin favur l-antekawża tal-intimati. Ma ġie ppreżentat ebda ftehim ta' kera jew xi att ieħor li jixhed data preċiża ta' meta bdiet il-konċessjoni oriġinali.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja 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 mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.*"

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Jgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti ddikjarat illi hija inqdiet bir-rimedji ordinarji mogħtija lilha tant illi kontestwalment ma' din il-kawża hija ppreżentat ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

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

> "*Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha,*

għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi rrimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

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

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni

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

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

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

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

(fil-każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap. 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

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

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

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

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

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

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

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadha mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tal-inkwilini u intimati Pace id-dritt ta’ rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta’ diskrezzjoni wiesa’ sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

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

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

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat

sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum, l-intimata Pace xehdet illi hi u d-defunt żewġha bdew jirrisjedu fil-fond in kwistonji sa minn mindu żżewwġu fit-13 ta' Novembru 1982.

Ir-rikorrenti xehdet illi effettivament il-kirja tmur lura ferm aktar fiż-żmien billi mis-sena 1940 il-fond beda jinkera minn missierha lill-ante-kawża tal-intimata.

Peress illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimati Bonnici baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda seta' li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja forzuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta'

Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

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

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola

għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda

---

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

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

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta` dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mill-1987 sal-2021.

Il-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod meta si tratta dwar il-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f’dan ir-rigward. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *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 mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€624.65
1991	€1,006.33
1996	€1,687.03

2001	€2,259.08
2006	€3,825.37
2011	€3,658.59
2016	€4,745.85
2021	€6,594.85

It-talba tar-rikorrenti jeħtieġ illi tiġi ndirizzata fir-rigward ta' żewġ perjodi ta' żmien differenti tenut kont tal-fatt illi qabel ma' saret id-diviżjoni u l-assenjazzjoni tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża lir-rikorrenti, hija kienet sid tal-imsemmija proprjetà fi kwota ta' terz indiviż li jfisser li għall-perjodu kollu mis-sena 1987 sas-sena 2008 ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens fis-sehem ta' terz biss.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2008 tammonta għas-somma ta' €39,361.56[4]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€22,042.47**[5].

Il-kera oriġinali kienet fis-somma ta' Lm29 ekwivalenti għal €67.55 fis-sena li eventwalment għoliet għas-somma ta' €209 fis-sena wara li daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009. Dan ifisser illi fuq medda ta' 22 tħallset komplessivament is-somma ta' €1,486.10 f'kera.

Għalhekk, mis-somma ta' kera potenzjalment perċepibbli trid titnaqqas il-kera attwalment imħallsa. Dan iwassal għas-somma ta' €20,556.37[6] minn liema somma r-rikorrenti għandha jedd għal terz biss u cioè is-somma ta' **€6,852.12**.

Kwantu għall-kera potenzjalment preċepibbli matul il-perjodu mis-sena 2009 sa Mejju tas-sena 2021, tammonta għas-somma

[4] **€3,123.25** (€624.65 x 5) + **€5,031.65** (€1,006.33 x 5) + **€8,435.15** (€1,687.03 x 5) + **€11,295.40** (€2,259.08 x 5) + **€11,476.11** (€3,825.37 x 3 (sena 2006, 2007, 2008)) = **€31,361.56** ÷ 3 = **€13,120.52**

[5] €39,361.56 – 30% = €27,553.10 – 20% = **€22,042.47**

[6] €22,042.47 - €1,486.10 = €20,556.37

ta' **€34,127.84**[7]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€19,111.59**[8].

Mis-sena 2009 sas-sena 2021 tħallas total ta' €2,926[9] f'kera.

Għalhekk, mis-somma ta' kera potenzjalment perċepibbli matul it-tieni perjodu trid titnaqqas il-kera attwalment imħallsa matul l-istess perjodu ta' żmien. Dan iwassal għas-somma ta' **€16,185.59**[10].

It-total ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti huwa ta' **€23,037.71**.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat.

2. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Pace u tiddikjara li huma mhumiex responsabbli għal-leżjoni mġarrba mir-rikorrenti.

3. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Pace.

4. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali

---

[7] **€7,650.74** (€3,825.37 x 2 (sena 2009, 2010)) + **€23,729.25** (€4,745.85 x 5) + **€2,747.85** (€6,594.85 ÷ 12 = €549.57 x 5 (u cioe minn Jannar sa Mejju tenut kont tal-fatt illi l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ f'Ġunju 2021 u ebda kumpens ma huwa dovut għall-perijodu wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021) = **€34,127.84**

[8] €34,127.84 – 30% = €23,889.49 – 20% = **€19,111.59**

[9] €209 x 14-il sena = **€2,926**

[10] €19,111,59 - €2,926 = €16,185.59

tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-istat huwa responsabbli għal kumpens soffert mir-rikorrenti.

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' tlieta u tletin elf u sebgħa u tletin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmi (€33,037.71).

7. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, kif ukoll l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG