# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024**

**Numru 4**

**Rikors Numru 755/21TA**

**George Sinagra (K.I.: 163841M)**

**vs**

**(1) Avukat tal-Istat u**

**(2) Michael Curmi (K.I.: 107446M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' George Sinagra (ir-rikorrent) tat-22 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti:

"Illi l-esponenti huwa proprjetarju tad-dar bin-numru uffiċċjali tlieta u tletin (33), fi Triq San Stiefnu, f'Birżebbuġa;

Illi tali fond ipprevjena favur l-esponenti kif ġej:

(i) Illi dan il-fond kien ġie akkwistat minn missier l-esponenti Emanuele Sinagra fil-kors taż-żwieġ tiegħu ma' Caterina Sinagra, omm l-esponenti b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Giovanni Vella tat-8 ta' Lulju 1935 (Dok. A);

(ii) Illi missier l-esponenti miet fl-14 ta' Ottubru 1949 waqt li ommu mietet fil-5 ta' Settembru 1956 u l-eredita' tagħhom kienet ġiet debitament denunzjata (Dok. B u C).

(iii) Illi s-suċċessjoni tal-ġenituri tal-esponenti ippervjeniet għand is-seba' uliedhom, inkluż l-esponenti, li kwindi wiret settima parti ($^{1}/_{7}$) indiviża;

(iv) Illi fit-13 ta' Novembru 2002, mietet oħt l-esponenti, Maria Sinagra, improle u intestata u sehemha wirtuh is-sitt ħutha 'l oħra, inkluż l-esponenti. Kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tinsab annessa (Dok. D). B'hekk, l-esponenti sar proprjetarju ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviż;

(v) Illi fis-26 ta' Settembru 2003, miet ħu l-esponenti, Paolo Sinagra, improle, u skond l-aħħar testment tiegħu, sehemu wirtu l-esponenti. Kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tinsab annessa (Dok. E). B'hekk, l-esponenti sar proprjetarju ta' terz ($^{1}/_{3}$) indiviż;

(vi) Illi r-rimanenti sehem ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) indiviżi, ippervjenew għand il-bqija tal-aħwa tal-esponenti u ċjoe Saverina, Giovanni, Suor Maria Ignazia fis-seklu Antonia ilkoll aħwa Sinagra u l-armla ta' ħuhom, Sabina Sinagra. B'kuntratt ta' diviżjoni fl-Atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa tal-11 ta' Novembru 2020 (Dok. F), l-esponenti akkwista l-intier tal-fond *de quo*;

(vii) Illi għal kull buon fini jiġi rilevat li l-esponenti llum feda ċ-ċens ta' lira Maltija (Lm1) ossia €2.33 gravanti l-fond *de quo* permezz ta' ċedola;

Illi tali fond huwa mikri lill-intimat Michael Curmi versu kera annwa irriżorja u ilu hekk mikri għal snin twal, kif jirriżulta saħansitra mid-denunzja Dok. B;

Illi *ai termini* tal-Art. 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), sid il-kera huwa pprojbit milli jirriprendi lura l-pussess ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif ukoll milli jesiġi kera ġusta li ta' l-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjetà;

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera irriżorja li l-imsemmija inkwilini kienu jħallsu, ġiet awmentata *ai termini* tal-Art. 1531C tal-Kap. 16 biex b'hekk illum il-kera skond il-liġi hija ta' madwar mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena. Fil-fatt, bl-introduzzjoni tal-Art. 1531C fil-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), ir-rata tal-kera ta' fond mikri qabel Ġunju tal-1995 "*tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013*";

Illi jsegwi għalhekk li l-awment daħal fis-seħħ mal-ewwel skadenza li kien imiss wara l-1 ta' Jannar 2019, iżda l-kirja kif awmentata bl-emendi tal-2009 hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond;

Illi jiġi rilevat li qabel l-emenda *ai termini* tal-Att X tal-2009, kien japplika l-kunċett ta' "kera xieraq" a tenur tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tal-1944, liema kera ġust a tenur tal-Art. 4 tal-Kap. 69 kien stabbilit b'riferiment għall-kera "*li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914*". Dan ifisser illi sid il-kera ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li, bil-liġi, dak li jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 meta daħlu fis-seħħ l-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

Illi inoltre, in forza tal-liġijiet speċjali tal-kera, il-kirja baqgħet tiġġedded kull sena mingħajr ebda rimedju għar-rikorrenti li jżomm il-kirja milli tiġġedded u wisq anqas li jkun hemm żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas gialadarba dan huwa pprojbit bil-preċitati Art. 3 u 4 tal-Kap. 69;

Illi kif esprimiet ruħha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet "Emanuel Bezzina *et vs* L-Avukat Ġenerali *et*" deċiża fis-27 ta' Jannar 2021, il-kunċett ta' *one size fits all* applikat għal kirjiet protetti mill-Kap. 69 hu żbaljat dan għaliex il-liġi ma' tipprovdix possibiltà lis-sidien sabiex jidentifikaw min jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma jixraqlux. Il-liġi tippretendi li s-sid jirrassenja ruħu u jaċċetta sitwazzjoni li ġiet fuqu *ope legis* mingħajr rimedju effettiv filwaqt li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat li naqas milli jipprovdi akkomodazzjoni soċjali suffiċjenti għad-domanda tal-pajjiż. Dan kollu f'ambitu fejn is-sid jista' biss jikkuntenta b'awment fil-kera li żgur ma tirriflettix kera li wieħed jista' jġib f'suq ħieles;

Illi bl-Att XXIV tal-2021, saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ciononostante, tali liġi ma pprovdietx sabiex tindirizza l-leżjoni li l-esponenti u l-antekawża tiegħu ossia l-kompjanti ħutu u l-kompjanti ġenituri tiegħu sofrew għal snin twal billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, b'mod li llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond *de quo* u r-redditu li l-istess fond seta' jġib f'suq ħieles minn żmiem għal żmien, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tal-istanti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi li tirregola l-kera;

Illi dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (għalkemm kuntest kemmxejn divers għal dak odjern) irriteniet kif ġej:

...having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* § 225). It follows that 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.

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 intiż sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà, u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021, id-diskrepanza msemmija fil-paragrafu preċedenti ma ġietx indirizzata u sid il-kera ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan billi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond *de quo* kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u l-emendi fil-liġi li saru dan l-aħħar bl-ebda mod ma ndirizzaw dak li għaddiet minnu l-familja tal-esponenti għal snin twal u tekwivali għal privazzjoni tal-proprjetà;

Illi l-privazzjoni tal-proprjetà a skapitu tal-istanti tammonta għal leżjoni tad-dritt għal tgawdija tal-proprjetà kif protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem reża applikabbli fil-liġi tagħna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u kwindi jikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante illi dan il-kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[1] liema interferenza imposta mil-liġi ma tirrispettax il-prinċipju ta' "*fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*", kif ribadit mill-Qorti ta' Strasburgu;

Illi għalhekk hemm lok għal rimedju fit-termini tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-esponenti u tad-dispożizzjoniijet l-oħra li jirrigwardaw kumpens inkluż l-Art. 41 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art.

[1] *Vide* Hutten-Czapska vs Poland [GC] nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09 § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108

1531Ċ tal-Kap. 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimat Michael Curmi tal-fond bin-numru uffiċjali 33 fi Triq San Stiefnu f'Birzebbugia u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjġu u mill-perċepiment ta' kera ġusta, qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimat Michael Curmi ma jistax jibqa' jgawdi u jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Liġi sabiex jibqa' jokkupa l-fond *de quo*;

3. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza għall-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-13 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi fil-mertu wiehed ma jistax ma jinnotax illi kien biss meta r-rikorrenti akkwista l-intier tal-fond mertu tal-kawza odjerna li huwa pproceda bil-proceduri odjerni. Minn dan jidher car illi l-antekawza tar-rikorrenti, kif ukoll ir-rikorrenti stess, kienu kuntenti bil-kera li kienu qed jircievu fir-rigward tal-fond 33,Triq San Stiefnu, Birzebbuga, Malta u dan huwa xi haga li ghandha tigi kkunsidrata minn din l-Onorabbli Qorti fil-fehma tal-esponenti kif ser jigi trattat aktar`l quddiem;

2. Illi fil-mertu ukoll sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid igib prova wkoll li din il-krija hija mharsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-kiri ta` Bini** (Kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta);

3. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma sar sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dhul tal-**Att XXIV tal-2021**;

4. Illi maghdud ma`dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistghu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita` tieghu skont il-ligi in vigore illum il-gurnata, u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrent irid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021.**

5. Illi f`dan il-kuntest, ghandu jinghad illi qabel wiehed jistitwixxi proceduri bhal dawk odjerni, wiehed ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-gurnata jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021;**

6. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda;

7. Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawza tar-rikorrent wara li dahal fis-sehh il-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta**, u b`hekk l-antekawza tar-rikorrent dahal ghal ftehim lokatizju b`mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Ghalhekk ir-rikorrent huwa marbut b`dak l-istess ftiehem - *pacta sunt servenda;*

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta** tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben maghruf li l-margini ta` apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta` ta` individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta` zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m`ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli - li zgur mhux il-kaz;

9. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost,bl-emendi li saru fil-**Kap.16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera,il-pozizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom,specjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protoko**l ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

10. Illi jsegwi ghalhekk li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-

proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta`ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

11. Illi huwa maghruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz 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 taghha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud** et tas-27 ta`Jannar 2017 qalet illi: "*huwa pacifiku li fejn tithol il-materja ta` akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom marigini wiesa` ta` apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista`jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta` fond fis-suq hieles*";

12. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-**Att X tal-2009**,tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jinghad ghaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b`mod superfluwu izda saru waa konsultazzjoni mal-Partijiet kollha koncernati;

13. Illi maghdud ma `dan, u ta` importanza kbira, jigi eccepit li permezz tal-emendi ricenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) gie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta**.Issa r-rikorrent ma jistghax jilmenta aktar dawr il-fatt li -kirja in kwistjoni ma tistax tghola b`mod proporzjonat, liema emendi certament jipprovdu ghal rimedju xieraq u effetiv.Bis-sahha ta`dan l-artikolu, ir-rikorrent jista`jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fuq-suq miftuh tad-dar t`abitazzjoni fl-1 ta`Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Tali zieda zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej,u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehduda fl-interess pubbliku-bhal ma wara kollox huwa fil-kaz odjern. Illi b`zieda ma dan kollu,skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta,**sid bhar-rikorrent jista`jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-Kirja, jekk juru li l-inkwillin ma haqqux protezzjoni mill-Istat;

14. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qieghed jokkupa l-fond in mertu bis-sahha tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta**, din l-Onorabbli Qorti m`ghandha fl-ebda kaz tghaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021**, ghaliex ir-rikorrent illum ghandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Ghall-istess ragunijiet, din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex tghaddi sabiex tiddikjara li d-dispozizzjonijet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta** huma nulli u

minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta`bejn il-partijiet, u b`hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispozzjonijet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta** kif propju qieghed jitlob ir-rikorrent fil-hames talba tieghu.

15. Illi fl-ahharnett, fir-rigward tat-tieni,tielet u r-raba` talba tar-rikors tar-rikorrent, jigi eccepit li f`kull kaz ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan ghaliex it-tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu laqnas ma jifforma parti mill-ligi Maltija;

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.”

Rat ir-risposta ta’ Michael Curmi tal-14 ta’ Jannar 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. “Illi ir-rikors ghal rimedju kostituzzjonali ghandu jigi michud peress li qabel ma giet ipprezentata l-kawza fit-22 ta`Novembru 2021 kienet diga nbidlet il-ligi u tat rimedju ordinarju li ma giex uzufruwit mill-istess rikorrenti u ghalhekk din il-qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-funzjoni taghha ta` qorti ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali.”

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat li ir-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

**Punti ta’ fatti**

**1.** Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 33, Triq San Stiefnu, Birżebbuġa li huwa mikri lill-intimat inkwilin. Kwantu għal sest indiviż ipprevjena għandu mingħand il-ġenituri per via di suċċessjoni u in parti

mis-suċċessjoni ta' Paola Sinagra u l-bqija akkwistahom b'kuntratt ta' diviżjoni kif aħjar spjegat fir-rikors guramentat.

**2.** Ir-rikorrenti qiegħed isostni li gew miksura d-drittijiet fundamentali kemm minħabba li l-kera ma tistax tawmenta kif jixraq u il-għaliex l-isperanza li dan il-fond jerga' jigi fil-pussess tiegħu hija remota.

**Punti ta' Ligi**

**3.** Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 senjatament l-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili, qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni kif sanċit mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

**4.** Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

**5.** Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin **fis-sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-20 ta' Ottubru 2021**).

**6.** L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw kera bħal din "sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

**Konsiderazzjonijiet**

**7.** Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa tal-prova li l-kirja mertu tar-rikors hija tassew imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll li r-rikorrent għandu titolu.

**8.** Mid-dokumenti esebiti l-Qorti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' l-intimat inkwilin l-anqas ma jikkontesta dan il-fatt. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni.

**9.** Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-intimat Avukat qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjetá in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-provi, mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jesisti. Il-Qorti tfakkar ukoll li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni rei vendicatoria, iżda prova prima facie li dan it-titolu jesisti. Ma hux mistenni li wara snin twal ħlas ta' kera mill-inkwilin lir-rikorrent jew lill-aventi causa kawża tagħhom propju f'kawża bħal din jqanqlu din il-kwistjoni.

**10.** Di piu' il-Qorti tfakkar li l-intimat inkwilin nqeda b'liġi li tatu jeddijiet lokatizji u ma għamel xejn biex jikseb dan il-jedd b'mod illegali.

**11.** Fid-dawl tal-*massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimat inkwilin jrid jagħmel tajjeb hu wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrenti minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid.

**12.** Kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux*" (**Q.K Sentenza tal-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs**

**Kalċidon Ciantar et; u dik tal-Q.K tas-6 ta' Frar 2015 fil-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et**).

**13.** Pero' dan ma jfissirx li l-inkwilin intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-Sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, li "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament*" (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013**).

**14.** Il-Qorti ħasset li kellha tagħmel din l-esposizzjoni għaliex it-talbiet għall-kundanna tal-kumpens huma ukoll diretti kontra l-intimat inkwilin. Għalhekk sa fejn tirrigwarda dan, it-talba ser tkun miċħuda.

**15.** Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u partikularment tal-artikli suċitati, il-fatti tal-każ in diżamina huma, in prinċipju, identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et.

**16.** Bl-artikolu 1531M tal-Kodiċi Ċivili, il-kera ġiet addirittura prekluża milli tiżdied bil-mod kif żdiedu kirjiet oħra bl-introduzzjoni tal-istess Att X tal-2009. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili kif ukoll identiċi, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (**ara Oswald Wismayer et vs Avukat tal-Istat et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], 13 ta' Frar 2023 u Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], 7 ta' Ottubru 2021.**

**17.** Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrent sar propjetarju tal-fond in kwistjoni.

**18.** Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

**19.** Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet tesisti f'Malta fil-mument li inħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

**20.** Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'

riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

**21.** Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

**22.** Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

**23.** Wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit maħtur, din il-Qorti issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma tletin elf ewro (€30,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5,000) danni non pekunjarji.

**24.** Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin

la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).

**25.** Kwantu għat-tieni talba rikorrenti, din mhux ser tkun qed tintlaqa' għaliex ma hiex kompetenza ta' din il-Qorti li tiddeċiedi talba bħal din partikularment fid-dawl tal-emendi imdaħħlin riċentement fil-liġi.

**Decide**

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

**Tilqa'l-ewwel talba** rikorrenti.

**Tiċħad it-tieni talba** rikorrenti.

**Tilqa' it-tielet u r-raba' u l-ħames talbiet rikorrenti** sa fejn jirrigwarda biss lill-intimat Avukat u tikkundannah iħallas lir-rikorrent is-somma kumplessiva ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) kif fuq spjegati bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat inkwilin mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes kollha għall-intimat Avukat tal-Istat.

**Imħallef Toni Abela** **Deputat Reġistratur**