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

Illum 24 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 229/2021 AF

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco

vs

Ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri bhala Kappillan tal-Parrocca ta' Marsascala u in rapprezentanza tal-istess Parrocca

u b'verbal tat-8 ta' Mejju 2023 ir-Reverendu Luke Cutajar assuma l-atti minflok ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri

u

Natalino Camilleri bhala Superjur Generali tas-Socjetà tad-Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S.E.U.M. u in rapprezentanza tal-istess socjetà ghal kull interess li jista' jkollu

u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti l-Avukat Dottor Francis Lanfranco, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Huwa proprjetarju tal-fondi li jgibu n-numri 33, 37 u 41 (gja 17, 19 u 21) gewwa Triq La Sengle, Marsascala liema fondi kienu mikrija lill-intimat Kappillan ta' Marsascala ad uzu ta' 'Domus', Sala Parrokkjali ('Assembly Hall') u Teatru – komplut bil-palk – skont pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **<u>"Dokument A"</u>** bil-kera annwali globali ta' sitt mija u tmienja u disghin Euro u wiehed u tmenin centezmu (**EUR698.81**) – gja tlett mitt lira Maltin **(Lm300)** – liema kera ilha ma tigi accettata ghal snin twal.

Il-proprjetà in kwistjoni giet akkwistata *per via di succesione* minghand Carmelina Debattista li mietet fis-6 ta' Awwissu 2000 u li permezz ta' divizjoni tad-9 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **<u>"Dokument B"</u>**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti.

Il-proprjetà in kwistjoni ghandha valur ta' *circa* €2,000,000 fis-suq liberu, kif jirrizulta minn stima tal-Perit Michael Lanfranco, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **<u>"Dokument C"</u>**.

Skont estratt ta' skrittura ta' lokazzjoni hawn anness u mmarkat bhala **<u>"Dokument D"</u>**, terran li jinsab f'idejn r-rikorrenti u formanti parti mil-palazz *de quo* huwa mikri bil-kera mensili ta' €1,000 fix-xahar li jindika l-valur lokatizju fis-suq, fejn johrog bic-car id-diskrepanza bejn dak li qed jircievi r-rikorrenti minghand l-inkwilini ta' din l-parti zghira formanti tal-palazz *de quo* u dak li qed ihallsu l-intimati odjerni ghal porzjon ferm akbar tal-istess palazz.

Ir-rikorrenti kien u għadu obbligat illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-

Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

A tenur tal-artikolu 1531 J tal-Att X tal-2009, li suppost kienet intiza sabiex tilliberalizza l-kirjiet ta' qabel l-1 ta'Gunju 1995, minflokk ikkristalizza l-ingustizzja socjali esistenti fil-konfront tas-sidien meta bi qbil taz-zewg partiti politici u proprju fl-ahhar sighat qabel ma' giet ippublikata l-istess ligi – sar qbil ghall-eskluzjoni mill-operat taghha : *"Fil-każ ta' fond mikri lill-entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, …………… Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995: Iżda minkejja kull ħaġa li hemm fil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, ta' l-inkwilin u l-interess pubbliku."*

Il-kirja li jittratta bih il-prezenti rikors hija ghalhekk eskluza wkoll mill-operat tal-Att X tal-2009 u minkejja il-proviso fuq imsemmi u t-trapass ta' tnax (12)-il sena mill-promulgazzjoni tal-istess Ligi, il-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni ma hareg l-ebda regolament li bih b'xi mod ir-rikorrent seta' jibbenifika u ghalhekk dina l-Ligi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tas-sidien l-ohra ta' fondi ta' dina n-natura.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni

ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq tal-lum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaccetta il-kera minghand l-intimati u qed jipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat ghalihom.

Dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.**

Gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *inter alia* **f''Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide 'Hutten-Czapska vs Poland' 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)**

u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif rotetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

Inoltre f'kaz simili ghal dak odjern **deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club',** il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

Finalment issir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet **"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza **"Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et"**, Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti

llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi *sia* danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom kawza tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fondi li jgibu n-numri 33, 37 u 41 (gja 17, 19 u 21) gewwa Triq La Sengle, Marsascala, a favur tal-intimati Reverendu Dun Roderick Camilleri noe u/jew Natalino Camilleri noe, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà *de quo*.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost

infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

In vena preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova:

a. tat-titolu tiegħu fuq il-fondi li jġibu n-numri 33, 37 u 41 ġewwa Triq La Sengle, Marsascala u

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija suġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.** Di più ir-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja**.

In linea preliminari wkoll, f'azzjoni ta' indole kostituzzjonali ir-rikorrent huwa tenut jindika liema artikolu tal-ligi qed jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu. F'dan is-sens l-azzjoni tar-rikorrent hija wahda proċeduralment improponibbli u għandha tigi ddikjarata bħala tali.

Safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987.

Bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, fir-rigward **tal-ewwel talba** u safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Konvenzjoni.

Ulterjorment u b'referenza **għall-ewwel talba,** jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioè fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

B'referenza għas-sitt premessa tar-rikors promotur, ir-rikorrent għandu juri li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "każin"[1].

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-leġislatur daħħal ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini

[1] Kif definit skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

(Leġislazzjoni Sussidjarja 16.12) li permezz tagħhom l-Istat stabbilixxa bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u tal-interess pubbliku.

Għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, **t-tieni, it-tielet, r-raba' u l-ħames talba** ma jistgħux jintlaqgħu.

In oltre, **fir-rigward tal-ħames talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost,** jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentat tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[2].

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Oorabbli Qorti.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta tal-intimat, ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri bhala Kappillan tal-Parrocca ta' Marsascala u in rapprezentanza tal-istess Parrocca, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

L-ewwelnett u qabel kollox, imma dejjem *in via preliminari*, ir-rikorrent għandu jipprova t-titolu illi huwa jsostni li għandu fuq il-proprjetajiet mertu tal-azzjoni odjerna.

Subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, imma *in via preliminari*, l-esponenti nomine jissottometti illi r-rikorrent naqas milli jagħmel użu mir-rimedji ordinarji provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u taħt il-Kodiċi Ċivili maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal każ preżenti u dan jingħad partikolarment iżda mhux esklussivament b'referenza għall-emendi li saru in forza tal-Att numru XXIV tas-sena 2021. Għaldaqstant, dejjem fl-umili sottomissjoni tal-esponent

---

[2] *Vide* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

nomine, din l-Onorabbli Qorti għandha teddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, peress illi r-rikorrent kellu rimedji oħra a dispożizzjoni tiegħu.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, imma dejjem *in via preliminari*, stante li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali u mhux l-individwu privat, għalhekk l-esponent nomine ma għandu jbati ebda ħtija għall-azzjonijiet tal-Istat stante illi huwa dejjem ottempera ruħhu mal-Liġijiet.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, imma dejjem *in via preliminari*, l-esponent nomine jissottometti illi r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedju ordinjarju li huwa jippretendi li għandu u li dwaru huwa ġià intavola kawża u ċioè ir-Rikors ta' Żgumbrament numru 107/2016 JD, fl-ismijiet, '**L-Avukat Dr. Francis Lanfranco vs. Ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri noe et**' li preżentement qed tinstema' quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera u li hija differita għall-21 ta' Gunju, 2021.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, iżda dejjem *in via preliminari*, hija l-umili sottomissjoni tal-esponent nomine illi r-rikorrent ma għandu ebda dritt li qed jiġi leż taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma hux qed jiġi leż id-dritt tiegħu għal smigħ xieraq.

Mhux minnu li r-rikorrent qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Huwa intitolat għal rata ta' kera maqbula mas-sidien u ċioè l-ante-kawża tal-istess rikorrent, liema somma qegħda tiġi ddepożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti stante li huwa qed jirrifjuta li jaċċetta l-istess. Barra minn hekk, ir-rikorrent qatt ma ressaq talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal xi żieda fil-kera. Il-kera li huwa intitolat li jipperċepixxi u li qiegħed jirrifjuta tissodisfa r-rekwiżit tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, skont il-prinċipju tad-Dritt Ċivili '*pacta sunt servanda*', ir-rikorrent huwa obbligat li jirrispetta l-kirja illi l-*ante-causa* tal-istess rikorrent daħlet għaliha u li ġiet dejjem rispettata mill-esponent nomine.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jiġi umilment sottomess illi sa ftit snin ilu u ċioè sal-2006, il-kera kienet qed tiġi aċċettata kif kienet ilha tiġi ilha aċċettata għal tul ta' snin. Dan it-tul ta' żmien li fih dejjem ġiet aċċettata l-kera jimmilita kontra l-allegazzjoni tar-rikorrent li d-drittijiet tiegħu qed jiġu leżi u jivvanifika il-pretensjoni tiegħu.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponent nomine ma jistax u ma għandux isofri għall-inazzjoni tal-Istat. Illi kien l-Istat fl-aħħar mill-aħħar li wassal għas-sitwazzjoni tal-lum, u għalhekk għandu jkun l-Istat li jiġi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-esponent nomine li kull ma għamel u għadu sal-lum qed jagħmel huwa li josserva l-liġijiet tal-pajjiż. Illi għalhekk l-esponent nomine umilment jissottometti illi dawn il-proċeduri mhumiex is-soluzzjoni adegwata għall-mertu tal-kawża in diżamina.

Subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, l-esponent nomine umilment jissottometti illi l-valutazzjoni tal-Perit Michael Lanfranco annessa mar-Rikors promotur bħala Dok. C, hija waħda eżorbitanti u tonqos milli tieħu in konsiderazzjoni diversi fatturi u l-iskop li għalih inkera oriġinarjament l-istess fond.

Subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, kwalunkwe referenza li saret mir-rikorrent għall-kirja li għaliha ssir referenza fir-raba' premessa tar-rikors promotur u fid-Dok. D anness mar-rikors promotur, hija *res inter alios acta* għall-vertenza odjerna u kwalunkwe ftehim illi r-rikorrent seta' laħaq dwar fond ieħor estran għall-kawża in diżamina, ma jista' jagħmel ebda stat fl-azzjoni odjerna u għalhekk kwalunkwe referenza għall-istess għandha tiġi skartata.

Subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, l-esponent nomine umilment jissottometti illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla

tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux iċaħħdu lis-sid mill-proprjetà.

L-esponenti nomine jissottometti illi f'dan il-każ għandu jitqies l-iskop pubbliku u soċjali tal-kirja viġenti, u dan stante illi t-tagħlim offrut f'dan il-fond huwa wieħed li jolqot lis-soċjetà Maltija b'mod ġenerali u l-poplu in generali li jibbenefika mis-servizzi provduti anke f'din il-proprjetà.

Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v. Malta rrikonoxxiet li *State control over level 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.* Illi l-awment tal-kera kif provdut jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et, Rik. Nru. 37/01FS, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006).

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, d-dispozizzjonijiet li jiggarantixxu d-drittijiet fondamentali m'għandhomx jittieħdu b'leġġerezza kif qed jippretendi r-rikorrent, u s-sempliċi xewqa għal gwadann ikbar ma jistax iwassal għal leżjoni ta' dak id-dritt fondamentali; dan partikolarment meta kienet ix-xewqa tal-antekawza tar-rikorrent illi dan il-fond jinkera lill-esponent nomine u dan anke minħabba n-natura li għalih jintuża l-fond.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, dwar l-osservazzjonijiet legali magħmula u l-ġurisprudenza kwotata gratwitament fir-rikors promotur, dawn mhumiex materjal ta' Rikors Kostituzzjonali u li *se mai* l-esponent nomine jirriserva li jirrispondi għalihom fl-istadju opportun, wara li jkunu saru l-provi f'din il-kawża.

Subordinatament u minghajr pregudizzju l-esponenti nomine għalhekk ma għandu jbati xejn mill-ispejjez ta' din il-kawża kif

lanqas għandu jiġi kkundannat iħallas xi kumpens kif mitlub mir-rikorrent.

Salv eċċezzjonijiet oħra li huma permessi mil-liġi.

Rat ir-risposta tal-intimat Natalino Camilleri bħala Superjur Ġenerali tas-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija magħrufa bħala M.U.S.E.U.M, u in rappreżentanza tal-istess soċjetà, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Hu gie notifikat bir-rikors promotur tal-Avukat Dr. Francis Lanfranco.

L-esponent jaghmel pjena referenza ghar-risposti tar-Reverendu Dun Roderick Camilleri bhala Kappillan tal-Parrocca ta' Marsascala u in rapprezentanza tal-istess Parrocca u kif ukoll tal-Avukat tal-Istat u jaghmilhom tieghu ghal finijiet ta' risposta u l-eccezzjonijiet preliminari hemm misjuba.

Il-M.U.S.E.U.M. taghmel uzu mill-fond in kwistjoni ghal taghlim tad-Duttrima Nisranija.

Mir-rikors promotur u l-atti annessi mal-istess rikors jidher illi l-Avukat Dr. Francis Lanfranco wiret il-fond in kwistjoni u ghaldaqstant ma jistax jinghad illi hu ghamel xi telf, izda ghamel biss qliegh.

L-esponent m'ghandhiex tigi kkundannata thallas xi danni u/jew spejjez f'din il-kawza ghaliex mhijiex hi li taghmel il-Ligijiet tal-pajjiz u bhala entità mhux governattiva mhux qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ohra permessi skond il-Ligi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2021 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-14 ta' April 2021 liema data timmarka l-preżentata tar-rikors promotur.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fid-9 ta' Mejju 2022.

Rat illi fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2021 l-intimati ddikjaraw illi mhumiex jikkontestaw il-fatt illi l-proprjetà inkriet ġa mis-sena 1968.

Rat illi fis-seduta tat-2 ta' Frar 2022 il-Qorti ordnat it-trasfużjoni tal-atti minn Natalino Camilleri għal Roberto Zammit.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża fejn ir-rikorrenti qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fundamentali liema konvenzjoni tinsab inkorporata fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta.

L-aġir lamentat huwa abbinat mat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim ta' liġijiet oħra viġenti. Ir-rikorrenti qiegħed għalhekk jitlob illi jingħata r-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Waqt illi ressqu varji eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 33, 37 u 41 gia 17, 19 u 21, Triq La Sengle, Marsaskala li fil-preżent jinsab mikri lill-intimat Kappillan ta' Marsaskala versu kera ta' €698.81 fis-sena.

Eċċezzjonijiet Preliminari

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat u l-Intimat Kappillan ta' Marsaskala eċċepew illi qabel xejn għandha ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara illi *"jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti għandu titolu fuq il-post in kwistjoni*."

Il-Qorti jirriżultalha illi l-proprjetà *de quo* tnisslet mill-wirt ta' Carmelina Debattista li ġiet nieqsa fis-6 ta' Awwissu 2000. Mal-mewt ta' Carmelina Debattista, r-rikorrenti wiret in-nofs indiviż tal-proprjetà *de quo* waqt illi n-nofs indiviż l-ieħor intiret minn Marina Apap Bologna li b'att ta' diviżjoni u assenjazzjoni tad-9 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, assenjat is-sehem indiviż tagħha lir-rikorrenti li għalhekk sar l-uniku sid tal-proprjetà.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjetà. *Del resto*, huwa l-intimat Kappillan stess li jistqarr li jħallas il-kera lir-rikorrenti u lill-ante kawża tiegħu qablu, fatt dan li minnu nnifsu huwa konferma u aċċettazzjoni li r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà.

Prova illi l-kirja hija waħda protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandha ssir mir-rikorrenti l-prova illi l-kirja hija tassew regolata ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat ressaq l-argument illi l-kawża kif impustata hija destinata illi tfalli għar-raġuni li r-rikorrenti jibbaża l-kawża fuq l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 liema disposizzjoni tirreferi għal fondi użati *qua* każini.

Fil-premessi tiegħu r-rikorrenti jirreferi speċifikament għall-Artikolu 1531J tal-Kap. 16, liema disposizzjoni, kif sewwa josserva l-intimat Avukat tal-Istat titkellem speċifikament dwar kull tip ta' każin. Fit-termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69, "*każin*" tfisser "*kull każin reġistrat bħala hekk fl-Uffiċċju tal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-disposizzjonijiet xierqa tal-liġi*".

Kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 t'Ottubru 1965 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona, il-proprjetà *de quo* inkriet lill-Kappillan ta' Marsaskala sabiex tintuża bħala 'domus', sala parrokkjali u teatru. Illum il-ġurnata l-proprjetà qegħda tintuża bħala ċentru fejn jingħata t-tagħlim mis-soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. Imur lil hinn mill-parametri ta' din il-kawża il-kif u meta saret din il-bidla fl-użu tal-proprjetà. Li huwa ta' nteress għall-kawża tal-lum huwa l-fatt li mill-atti imkien ma jirriżulta li l-proprjetà hija destinata għall-użu bħala każin jew li għandha l-permess li trid il-liġi sabiex topera bħala tali. Jgħid għalhekk l-intimat Avukat tal-Istat illi la darba r-rikorrenti akkampa fuq disposizzjoni speċifika tal-liġi, u la darba ma jirriżultax li l-proprjetà taqa' fid-definizzjoni ta' każin, allura l-kawża ma tistax tirnexxi.

Ġie diversi drabi dibattut mill-Qrati tagħna illi jekk kawża bħala ma hija dik tal-lum li tinbeda fuq disposizzjonijiet tal-liġi diversi minn dawk applikabbli għandiex allura tiġi miċħuda jew le. Il-Qorti hija familjari mal-linja ġurisprudenzjali aktar konservattiva, ġurisprudenza illi ċaħdet it-talbiet għaliex il-kawża ġiet imsejsa fuq liġi u mhux fuq oħra[3]. Din il-Qorti però ma taqbilx ma din il-linja riġida f'kuntest fejn *si tratta* dwar kawżi kostituzzjonali.

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Francis *sive* Frankie Sciberras et vs l-Avukat tal-Istat, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-2 ta' Diċembru 2021 u

[3] Ara: **Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ġunju 2020 – għaddiet in ġudikat; **Christopher Sella et vs Laurence Ancilleri et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 t'April 2022 – għaddiet in ġudikat; **Emanuel Caruana vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2022

kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2023. Fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti qalet hekk:

Kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

In vista tas-suespost il-Kap 69 li fuqu jistrieħu r-rikorrenti bħala li kisrilhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom mhux applikabbli. Hija applikabbli għall-każ il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan ifisser li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda?

M'għandu qatt jintnesa' li l-proċeduri kostituzzjonali huma speċjali f'diversi aspetti, fosthom li huma flessibbli. Fihom m'għandu jkun hemm l-ebda formalita` sakemm jiġu mħarsa l-prinċipji kollha tas-smigħ xieraq. Ċerti normi ta' natura proċedurali meħtieġa fil-kawżi ta' natura ċivili jew kummerċjali mhumiex dejjem applikabbli u dan prinċipalment għaliex fil-konklużjoni tal-kawża l-Qorti hija mogħtija poteri rimedjali, diskrezzjonalment vasti, u b'hekk m'hemmx rabta essenzjali bejn dak li jkun mitlub u r-rimedju li jista' jingħata[4]. Fi kliem ieħor il-Qorti mhix marbuta bir-regola tal-ultra jew extra petita. F'sentenza partikolari, il-Qorti Kostituzzjonali żiedet tgħid li f'ċerti ċirkostanzi hi għandha saħansitra l-obbligu li tagħmel dan biex tagħti rimedju xieraq[5]. Dan ifisser li l-Qorti mhix marbuta bl-indikazzjoni tal-artikli kostituzzjonali kif magħmula mill-ilmentatur; hi tista' tagħti dawk id-direttivi li tqis li jkunu xierqa u mhux bilfors dawk li jitlob l-ilmentatur[6]. Tant hu hekk li fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni[7] filwaqt

[4] "Il-Qorti… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-… artikoli 33 sa 55".

[5] Il-Pulizija v Carmelo Ellul Sullivan 24.01.1991 Qorti Kostituzzjonali LXXV.i.46

[6] Edwin Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati 15.02.1991 Qorti Kostituzzjonali LXXV.i.84

[7] Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09

li f'ċerti każijiet ir-rikors kostituzzjonali jrid ikun fih "b'mod konċiż u ċar iċ-ċirkostanzi li minnhom tinħoloq il-kwistjoni, it-talba u d-disposizzjoni jew disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ta' xi liġi oħra li fuqha jibbaża t-talba tiegħu rrikorrent", fil-każ ta' allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali, iċ-ċitazzjoni tad-disposizzjoni(jiet) rilevanti mhix meħtieġa.[8] *Fil-fehma tal-ġurista Tonio Borg, mhux biss "The court of constitutional jurisdiction may also provide a remedy which is not requested by the applicant" imma wkoll "it can also find a violation on a ground other than that indicated in the application"*[9] *.*

Fil-kawżi kostituzzjonali, għalhekk, l-ilmentatur hu meħlus mill-obbligazzjoni formali li jorbot it-talbiet tiegħu ma' regoli jew prinċipji legali partikolari. Kull ma jrid jagħmel hu li jippreżenta l-fatti. Minn din l-ottika, il-kawżali hija sempliċiment is-sitwazzjoni ta' fatt li tintitola persuna titlob rimedju mill-Qorti kontra l-Istat. Il-Qorti għandha tikkonsidra r-riżultat legali tal-fatti mressqin quddiemha, minkejja li r-riżultat legali partikolari ma jkunx allegat fir-rikors promotur. Sakemm il-fatti jkunu ppreżentati fl-atti tal-Qorti, il-Qorti tista' u għandha tapplika għalihom kwalunkwe regola tal-liġi li jidhrilha li hija applikabbli, kemm jekk tkun ġiet iċċitata mill-ilmentatur kemm jekk le. Wara kollox, kif jinsisti l-ġurista Franċiż Motulsky, id-drittijiet legali huma ġġenerati mill-fatti, imma l-fatti li jiġġeneraw dritt partikolari huma min-naħa tagħhom definiti mil-liġi[10]*.*

Fil-każ preżenti, il-fatti rilevanti huma l-kirja lill-intimat; imġedda forzożament mil-liġi, u b'rata ta'

---

[8] Qabbel Reg. 3(3) ma' Reg. 3(4) L.S. 12.09

[9] A Commentary on the Constitution of Malta (ippubblikat fis-sena 2016) – Tonio Borg paġni 244 u 245

[10] La cause de la demande dans la delimitation de l'office du juge, Ecrits, Etudes et notes de Procedure Civile, Henri Motulsky p. 101 (D. 1964, Chron. 235)

kera kkontrollata mil-liġi. Anke jekk ir-rikorrenti iċċitaw liġi partikolari meta fil-fatt hija applikabbli liġi oħra, xorta waħda jibqgħu jissusstu dawn il-fatti li għalihom huma applikabbli d-disposizzjonijiet talkostituzzjoni u tal-Konvenzjoni msemmija fir-rikors promotur. L-intimati huma a konjizzjoni tal-pożizzjoni legali u ċjoe` li mhix applikabbli l-Kap 69 iżda li hu applikabbli l-Kap 158 u għalhekk żgur li mhumiex żvantaġġjati fid-difiża tagħhom minħabba xi nuqqas ta' smigħ xieraq.

Sar appell u fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti Kostituzzjonali qalet dan illi ġej:

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa essenzjalment li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda peress li fil-mori tal-kawża rriżulta li t-titolu tal-inkwilini huwa derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mill-Kapitolu 69, u dan wara li ftit qabel ma ngħalqu l-provi kollha l-konvenuti Fenech preżentaw kuntratt tal-1988 li kien juri li Paul Fenech kien oriġinarjament ingħata l-fond inkwistjoni b'konċessjoni enfitewtika temporanja u mhux b'kera.

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li ma taqbilx mal-atturi li ma jirriżultax suffiċjentement pruvat li t-titolu tal-inkwilini fuq il-fond inkwistjoni huwa derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ewwel nett, kif sewwa kkonsidrat l-Ewwel Qorti l-atturi fl-ebda stadju ma kkontestaw lawtentiċità tal-kopja tal-kuntratt esebita mill-konvenuti Fenech. Inoltre, ilkonċedenti fuq dak il-kuntratt kienu Anthony Sciberras, Paola Sciberras, Helen armla ta' Anthony Sciberras, Salvatore Sciberras u Joseph Sciberras, ilkoll ulied il-mejtin Joseph u Emanuela nee Dimech. Middikjarazzjonijiet causa mortis esebiti mill-atturi jidher illi Anthony Sciberras huwa missier l-atturi Francis sive Frankie Sciberras, Mansueta Vella, u

Josephine Carter (omm l-atturi Maurice Carter u Jean Pierre Carter), filwaqt li Bernardina sive Benna, Josephine Tabone, John Sciberras u Nathalie Schembri huma l-eredi ta' Joseph Sciberras, li min-naħa tiegħu kien l-iben ta' Joseph Sciberras, li jiġi ħu Anthony Sciberras. Fl-istess dikjarazzjoni causa mortis ġie dikjarat li Anthony Sciberras kien l-iben ta' Joseph u Emanuela nee Dimech, u dawn id-dettalji jaqblu perfettament mad-dettalji ta' Anthony Sciberras mogħtija fil-kuntratt esebit mill-konvenuti Fenech, inkluż u b'mod partikolari n-numru tal-karta tal-identità li jirriżulta fl-atti. Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa żbaljat l-argument tal-atturi li ma jirriżultax kif il-konċedenti fuq l-iskrittura esebiti mill-inkwilini Fenech jistgħu jkunu l-predeċessuri tagħhom.

14. Il-Qorti ma taqbilx però mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li setgħet xorta waħda tiddetermina l-ilment tal-atturi minkejja li rriżulta li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx applikabbli, u tosserva li l-Avukat tal-Istat ma spjegax kif il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward huma żbaljati. Kif sewwa kkonsidrat l-Ewwel Qorti, ir-regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 ma jesiġix li l-attur jindika xi liġi partikolari li skont hu hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tiegħu, iżda biss li l-attur "b'mod konċiż u ċar, il-fatti li minnhom jinħoloq l-ilment" ħaġa illi l-attur għamel. Imbagħad, ir-regolament 3(5) jipprovdi li fejn ir-rikors promotur ma jkunx fih din l-ispjegazzjoni l-Qorti tista' tordna lill-attur sabiex jagħmel tajjeb għal dak in-nuqqas permezz ta' nota. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar għalhekk li l-leġislatur ried li f'kawżi kostituzzjonali r-regoli tal-proċedura jiġu applikati b'mod pjuttost flessibbli u mingħajr formaliżmu rigoruż u esaġerat.

15. Inoltre, għalkemm huwa minnu li jissemma l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minn qari tar-rikors

promotur jirriżulta ċar li l-ilment tal-atturi huwa bbażat fuq il-fatt li qed isofru ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li l-liġi ma tagħmilhiex possibbli għalihom li jitterminaw l-inkwilinat tal-konvenuti Fenech u minħabba r-restrizzjoni stabbilita fil-liġi dwar il-kera pagabbli minnhom. L-Ewwel Qorti sabet li l-bażi ta' dan l-ilment jirraffigura wkoll firrestrizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew almenu dawk ir-restrizzjonijiet li kienu imposti qabel l-emendi tal-2018, u kien għalhekk li għaddiet sabiex tikkonkludi li l-ilment tal-atturi seta' jkompli jiġi eżaminat. Din il-Qorti taqbel ma' din il-pożizzjoni, partikolarment ikkonsidrat li fl-ewwel talba attriċi li ġiet milqugħa mill-Ewwel Qorti ma ġiex indikat il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li minflok ġie ndikat fit-tieni talba attriċi li fil-fatt ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti. Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti ħarġet mill-parametri tal-kawża proposta mill-atturi b'mod li għandu jwassal għar-revoka tagħha. B'żieda ma' dan il-Qorti tosserva li l-kwistjoni dwar l-applikabbilità tal-Kapitolu 158 minflok il-Kapitolu 69 qamet fil-mori tal-kawża u l-partijiet kellhom l-opportunità li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward u għalhekk lanqas jista' jingħad li l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet meta ddeċidiet l-ilment tal-atturi fid-dawl tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 69, u ma semgħatx x'kellhom xi jgħidu f'dan ir-rigward.

16. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat u qed jiġi miċħud.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza riċentissima tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Tabone vs Avukat tal-Istat (10 ta' Ġunju 2024 u l-ġurisprudenza fiha ċitata.

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-insenjamenti appena traċċjati u tqis illi dawn għandhom japplikaw ukoll għall-każ tal-lum.

Il-Qorti tqis illi bħala Qorti kif adita, munita b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, għandha latitudni diskrezzjonali wiesa' ħafna, latitudni li mingħajr ma tpoġġiha f'sitwazzjoni li tiġġudika *ultra petita*, tagħtiha l-fakoltà li f'ġieħ l-ekonomija tal-ġudizzju u f'ġieħ id-dispensa tal-formaliżmu żejjed, dejjem fil-parametri tal-liġi, ma tiċħadx it-talbiet merament għaliex ġiet imsemmija liġi minflok oħra, jew artikolu flok ieħor.

Fil-każ tal-lum, il-fatti rilevanti huma l-kirja favur l-intimat Kappillan ta' Marsascala, it-tiġdid tagħha b'mod forzuż u b'kera dettata mil-liġi. Għad illi huwa minnu li r-rikorrenti kkwotaw u bbażaw il-kawża tagħhom fuq disposizzjoni minflok fuq oħra, dan ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-kawża għaliex il-fatti xorta baqgħu l-istess li għalihom japplika l-istess artikolu tal-Konvenzjoni li jissemma mir-rikorrenti fir-rikors promotur. L-intimati huma ben edotti mill-pożizzjoni legali fis-sens li mhux applikabbli l-artikolu 1531J tal-Kapitolu 16 għall-każ tal-lum iżda għandu japplika l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 għaliex *del resto* il-kirja oriġinali kienet għall-fini li l-proprjetà tintuża bħala *domus curiae*. Ta' min jigħid illi *domus curiae* huwa terminu wiesa' li jinkludi fih abitazzjoni għall-kleru assenjat f'raħal speċifiku kif ukoll lok fejn isiru laqgħat u attivitajiet oħra parrokkjali. Għalhekk żgur li ma jistax jiġi arguit mill-intimati li jinsabu f'xi żvantaġġ fid-difiża tagħhom. Fuq kollox lanqas ma jista jingħad li l-Qorti ħadithom b'sorpriża għaliex qanqlet hi din il-kwistjoni fis-sentenza. Anzi, tant kienu preparati għal dan li l-Avukat tal-Istat tratta dan il-punt speċifikament fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu.

Għalhekk, il-Qorti tqis illi jirriżultaw provi suffiċjenti li l-kirja hija regolata ai termini tal-Kapitolu 69.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimat Kappillan ta' Marsascala eċċepixxa illi r-rikorrenti kien messu eżawrixxa r-rimedji ordinarji li tagħtih il-liġi qabel ma

pproċeda b’din il-kawża. Jgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Hija 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 jidhol 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 miċħuda.

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

Ir-rikorrenti jilmenta mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħdu 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 tat lill-inkwilini d-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 t-tul tal-kirja u l-*quantum* tal-kera.

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.

Huwa miżmum illi 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 jirriżulta illi l-konċessjoni oriġinali tmur lura għas-snin erbgħin.

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-intimat Kappillan ta' Marsascala u l-ante kawża tiegħu baqgħet

tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizzazzjoni 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 fozuża. 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 jilmenta r-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 rinnomata 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*'[11].

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-kommunità 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[12]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju

---

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

[12] 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.

ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[13].

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 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.

---

[13] 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

L-Att XXIV tal-2021

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.

Il-Qorti m'hijiex hawnhekk qegħda tqis dawk il-konsiderazzjonijiet ta' xejra kostituzzjonali li jistgħu possibilment jinqalgħu meta proprjeta` użata għall-għanijiet purament reliġjużi tiġi trattata mill-istat b'mod divers minn proprjeta` użata ghal skop kulturali.

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

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie leż, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella *sive* Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 meta r-rikorrenti ta bidu għall-proċeduri odjerni. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[14] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perjodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[15]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

In kwantu *si tratta* dwar ir-rimedju, għandu jingħad *a priori* illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-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, ingħad illi:

> *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.*

---

[14] "*Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tarRaba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tasSeba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4.*"

[15] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

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	€5,400
1992	€7,200
1997	€10,440
2002	€11,440
2007	€15,990
2012	€16,900
2017	€25,220
2021	€31,200

Il-Qorti trid tqis it-talba tar-rikorrenti fuq żewġ perjodi differenti. L-ewwel perjodu ta' żmien huwa dak mis-sena 1987 sa Frar tas-sena 2016 waqt illi t-tieni perjodu ta' żmien huwa dak bejn Marzu tas-sena 2016 u Mejju tas-sena 2021.

Dwar l-ewwel perjodu ta' żmien: L-antekawża tar-rikorrenti mietet fis-sena 2000. Kif diġà ingħad ir-rikorrenti wiret is-sehem ta' nofs indiviż. Il-Qorti qegħda għalhekk tqis illi la darba *qua* werriet, ir-rikorrenti ssuċċieda fid-drittijiet tal-awtur tiegħu fit-titolu, għat-tul kollu tal-ewwel perjodu, ir-rikorrenti għandu jedd biss għas-sehem ta' nofs.

Dwar it-tieni perjodu ta' żmien, ir-rikorrenti għandu jedd għas-sehem sħiħ u dan għaliex matul dan il-perjodu r-rikorrenti sar sid assolut tal-proprjetà.

Għalhekk, il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-ewwel perjodu tammonta għas-somma ta' €161,383.33[16]. Kwantu, għall-kera potenzjalment perċepibbli matul it-tieni perjodu, din tammont għas-somma ta' €153,183.30[17]. Għalhekk il-kera totali potenzjalment perċepibbli mir-rikorrenti skont is-sehem spettanti lilu tammonta għas-somma ta' €314,566.63. 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' **€176,157.31**[18].

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kera skont kif pattwita kienet fis-somma ta' €698.81 fis-sena. Ma jirriżultax li matul kemm snin ilha għaddejja l-kera qatt sar xi aġġustament. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €23,759.54[19].

Mis-somma ta' €176,157.31 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€152,397.77** li trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilu għal-leżjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€15,000** tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provvedimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża il-Qorti tiċħad it-talba u

---

[16] **€27,000** (€5,400 x 5) + **€36,000** (€7,200 x 5) + **€52,200** (€10,440 x 5) + **€57,200** (€11,440 x 5) + **€79,950** (€15,990 x 5) + **€67,600** (€16,900 x 4 (għas-snin 2012 sa 2015) + **€2,816.67** (€16,900 ÷ 12 = €1,408.33 x2 (għax-xagħrejn ta' Jannar u Frar)) = **€322,766.67** ÷ 2 = **€161,383.33** (għaliex kif fuq ingħad ir-rikorrenti għandu jedd għas-sehem ta' nofs)

[17] **€14,083.30** (€16,900 ÷ 12 = €1,408.33 x2 (għax-xhur ta' Marzu sa Diċembru)) + €126,100 (€25,220 x5) + €13,000 (€€31,200 ÷ 12 = €2,600 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju) = €153,183.30

[18] €314,566.63 – 30% = €220,196.64 – 20% = **€176,157.31**

[19] €698.81 x 34 = €23,759.54

dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tiċħad *in toto* l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati rispettivament;

2. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara illi b’konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tiċħad it-tieni talba;

4. Tilqa’ t-tielet talba u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma ta’ mija, sebgħa u sittin elf, tlett mija sebgħa u disgħin ewro u sebgħa u sebgħin ewro ċenteżmi (€167,397.77), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti bl-imgħax legali dekorribbli minn dak inhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG