QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 20 ta' Settembru 2024

Numru 5

Rikors Numru 117/2023TA

Rosanne Aquilina (K.I. Nru. 227445M)
vs
L-Avukat tal-Istat u b'digriet tat-3 ta' Mejju 2023 ġiet kjamata fil-kawża l-inkwilina Josephine Tonna (ID 281538M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Rosanne Aquilina (ir-rikorrenti) tat-8 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu premettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hi s-sid tal-fond numru sittin (60), Triq Carlo Manche ġja Triq l-Oratorju, il-Gżira u liema fond hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat it-3 ta' Mejju 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion u liema proprjeta essenzjalment iddevolviet mill-wirt ta' omma Antonia Bartolo;

2. Illi dan l-istess fond proprjetà tar-rikorrenti kien ġie konċess lill-ċerta Josephine Tonna b'titolu ta' subenfitewsi temporanju mill-imsemmija

Antonia Bartolo permezz ta' att pubbliku datat it-3 ta' Diċembru 1991, atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa;

3. Illi kif jirriżulta mill-att pubbliku surreferit il-konċessjoni subenfitewtika kienet saret għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekoribbli mit-22 ta' Novembru 1991 versu s-subċens annwu u temporanju ta' sittin Liri Maltin (Lm 60) fis-sena u pagabbli kull sena bil-quddiem, b'dana illi sakemm Josephine Tonna tkun is-sub-enfitewta, s-subċens ġie ridott għal tmienja u erbgħin Liri Maltin (Lm 48) fis-sena;

4. Illi b'hekk il-konċessjoni enfitewtika effettivament skadiet nhar it-**22 ta' Novembru 2012**, mil-liema data is-subċens temporanju ġie konvertit, *ex lege*, għal titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan versu kera ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena stante li din ġiet awmentata għal daqshekk bis-saħħa tal-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili;

5. Illi bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi (art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili) il-kera għoliet għal madwar mitejn u għoxrin Ewro (€220) fis-sena;

6. Illi bis-saħħa tal-emendi introdotti permezz tal-**Att Nru. XXVII tal-2018** fil-Kap. 158, l-esponenti kienet ippreżentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera nhar is-17 ta' Lulju 2019 kontra l-inkwilina Tonna u l-Awtorita' tad-Djar (Rikors Nru. 152/2019 MV fl-ismijiet "*Rosanne Aquilina -vs- Josephine Tonna et*") ai termini tal-artikolu 12B u dan sabiex il-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond proprjetà tagħha;

7. Illi dan ir-rikors ġie eventwalment deċiż mill-Bord fit-12 ta' Lulju 2022 (b'dana iżda li s-sentenza ġiet disponibbli għall-partijiet diversi xhur wara!) u l-kera ġiet awmentata għas-somma ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021;

8. Illi madankollu ma hemm'x dubju illi fil-**perjodu ta' bejn it-22 ta' Novembru 2012 (meta ġiet awtomatikament imposta relazzjoni ta' sid-kerrej) u l-1 ta' Jannar 2021** (id-data li l-kera ġiet awmentata bis-sentenza tal-Bord), l-esponenti kienet qiegħda ġġorr piż sproporzjonat u eċċessiv li ma huwa xejn ġustifikabbli f'soċjetà demokratika u b'hekk il-jeddijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha protetti bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġew ivvjolati;

9. Illi għalhekk l-esponenti qiegħda taġixxi permezz ta' din l-azzjoni Kostituzzjonali sabiex, oltre dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħha, tiġi adegwatament ikkumpensata, kemm moralment u kemm pekunjarjament, għat-telf li ġiet sfurzata tbagħti fil-

perjodu sovra-indikat (22/11/2012 – 01/01/2021) u dan b'omaġġ tal-prinċipju tar-*restitutio ad integrum* u fid-dawl tal-ġurisprudenza lokali u Ewropeja.

Jgħid għalhekk l-imħarrek Avukat tal-Istat għalfejn ma għandix dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi:-

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, magħdud l-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili, li ftit li xejn taffew mill-piż sproporzjonat li kellha ssofri l-esponenti, il-jeddijiet fondamentali tal-esponenti sanċiti bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġew ivvjolati;

2. **Tillikwida** somma in linea ta' danni kemm morali u kemm pekunjarji, okkorendo bil-ħatra ta' perit nominand, sabiex tagħmel ħaqq mal-esponenti għat-tali leżjoni;

3. **Tikkundanna** lill-imħarrek Avukat tal-Istat sabiex iħallas id-danni hekk likwidati lill-esponenti flimkien mal-imgħax legali;

4. **Tagħti** kull ordni u/jew provvediment ieħor neċessarju fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-imħarrek Avukat tal-Istat

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-30 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti ma tistax tillanja b'sitwazzjoni li gabet b'idejha stess, u dan in segwitu tal-massima *volenti non fit iniuria*. Meta saret id-divizjoni tal-proprjeta` komuni kienet l-istess rikorrenti li ghazlet, xjentement il-fond de quo biex takkwistah, meta setghet liberament hadet xi proprjeta` ohra.

2. Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fl-ewwel talba gew lezi, u dan ghar-ragunijiet li jsegwu.

3. Illi filwaqt illi r-rikorrenti tghid li l-perjodu in ezami ghandu jkun mit-22 ta' Novembru 2012 sa l-1 ta' Jannar 2021, jigi eccepit li dan mhux korrett, izda ghandu jkun mit-**22 ta' Novembru 2012 sa l-10 ta' April 2018**, id-data meta dahlu fis-sehh l-emendi ghall-Kap. 158 u gie introdott l-

Artikolu 12B. Hija gurisprudenza kostanti li jekk tigi riskontrata lezjoni ta' drittijiet fundamentali, dan ma jistax ikun wara din id-data stante li l-Qrati taghna dejjem qiesu li minn dik id-data is-sid ikollu rimedju effettiv.

L-Ewwel Talba

4. Illi, fir-rigward ta' l-ewwel talba, jigi eccepit illi ma hux minnu li l-Artikoli 12leda d-drittijet fundamentali tar-rikorrenti.

5. Illi effettivament l-Artiklu 12(2)(b)(ia) jipprovdi li f'kaz bhal dan, il-kirja tkun soggetta ghall-kundizzjonijiet indikati fl-Artikolu 5(3)(b). L-Artikolu 5(3)(b) jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreza tal-fond mikri billi, permezz ta' proceduri legali appoziti, jikkonvinci l-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew ghamel hsara lill-proprjeta`, jew ma hallasx il-kera, jew xort'ohra qieghed bi ksur b'xi kundizzjoni tal-kirja. **Dan ma hu xejn differenti minn kwalunkwe sitwazzjonijiet ohra, anke taht ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jagixxi legalment biex jittermina l-kirja minhabba ksur kuntrattwali da parti ta' l-inkwilin**.

6. Illi l-Artikolu 12(2)(b)(ii) jipprovdi ulterjorment illi l-inkwilin u s-sid jistghu jiftehmu bejniethom fuq il-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, u dan b'rispett shih tal-liberta` li parti tikkuntratta ma' ohra. Ma jirrizultax mill-atti li qas bis sir-rikorrenti ipprovaw jaslu f'xi ftehim.

7. Illi, minhabba l-fatt illi r-rikorrenti ghandha pretensjoni anke bejn is-sena 2018 u s-sena 2021, jinghad ukoll illi l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B permezz ta' l-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi **mill-10 ta' April 2018** s-sidien bdew igawdu minn drittijiet godda u l-pozizzjoni taghhom giet izjed favorevoli. Is-subinciz 8(b), per ezempju, jaghti dritt gdid ghar-ripreza tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'ghandux htiega ta' protezzjoni socjali – dan wahdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche` dawn jaqghu fl-ambitu tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, hlief ghall-kazijiet socjali, u l-Artikolu 12A(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bhala kaz socjali jekk l-Awtorita` tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva ghal ta' l-inqas 10 snin ghall-istess kirja. L-Artikolu 12A(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bhala inkwilin, mill-banda l-ohra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-gheluq ta' liema terminu irid jivvaka l-fond mikri.

8. L-emendi ghall-Artikolu 12B li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-Artikolu 12B(4) jaghti dritt ta' kumpens lis-sid ghall-perjodu li l-inkwilin jista' jokkupa l-fond qabel ma jizgombra minnu – li huwa ahjar ghas-sid mid-doppju tal-kera li altrimenti kien ikun jisthoqq lis-sid. L-Artikolu 12B(8) il-

gdid jipprovdi li meta s-sitwazzjoni ekonomika ta' l-inkwilin tinbidel, is-sid ikollu d-dritt jerga jitlob li jsir means test, u jekk l-inkwilin ma jghaddix il-means test irid jizgombra fi zmien sentejn kif irid is-subinciz 4. Tajjeb ukoll li jigi rilevat li skond is-subinciz 10, l-emendi l-godda japplikaw ukoll ghal dawk il-kawzi li inbdew qabel id-dhul ta' l-emendi.

9. Hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li l-effett ta' l-Artikolu 12B kien proprju dak li jwessa l-opportunitajiet tas-sidien li jirriprendu lura l-fond taghhom.

10. L-emendi l-godda introducew Artikolu gdid li huwa 12C li jipprovdi li s-sid jista jitlob ir-ripriza tal-pussess jekk ghandu bzonn il-fond bhala residenza tieghu jew ghall-axxendenti jew dixxendenti tieghu u f'kaz li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva – dan l-Artikolu jhaddem il-kuncett ta' nuqqas ta' protezzjoni socjali li kienu jinsabu fl-Artikolu 12B qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021, bl-istess eccezzjoni f'kaz li l-inkwilin ghandu 65 sena jew izjed.

11. Illi l-emendi ghall-Kap.158 skond l-Att XXIV tas-sena 2021 jipprovdu kif anke meta jmut l-inkwilin, hlief ghall-armla tieghu, u l-ahwa f'kaz li l-kirja kienet kongunta u kienu qed jghixu fil-fond, kwalunkwe persuna li tkun qed tokkupa l-fond ikollha tohrog minnu sa zmien 5 snin mill-mewt tal-inkwilin.

12. Illi kwindi, imqar mis-sena 2018 'l quddiem, ma jistax jinghad li l-Kap. 158 leda b'xi mod id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

13. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, u dan a tenur ta' l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

14. Illi di piu`, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss ghal tehid forzuz minghajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax ghall-mertu odjern.

15. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, in linea sussidjarja, l-Artikolu 37 ukoll ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, stante li l-ezami jekk l-operat ta' ligi hijiex leziva tad-dritt fundamentali protett mill-Artikolu 37 huwa eskluz bl-Artikolu 37(2)(f) galadarba dan l-ezami huwa incidentali ghal kirja.

16. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk

il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

17. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponenti jishaq li fil-każ odjern hemm bażi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawża odjerna;

18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti hsidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

19. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fis-Sentenza **Connie Zammit et vs Malta** (App. Nru. 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

20. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess generali.

21. Illi stabbilit li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona

mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tiegħu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex misthoqqa.

22. Illi sa fejn ir-rikorrenti ghandha pretensjoni wara s-sena 2018, jinghad illi l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12A, 12B u llum anke 12C jikkreaw bilanc li jirrifletti ahjar d-drittijiet ta' kull min hu koncernat, sid jew inkwilin, biex jigu riflessi ahjar il-htiegijiet tal-lum, bhala aggornament.

23. Illi ma jista jkun hemm ebda vjolazzjoni ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jekk il-mekkanizmu legali ghar-ripriza tal-fond qeghdin hemm, u ma hemm ebda rimedju iehor li dina l-Onorabbli Qorti tista' taghti li ma taghtix diga` l-Ligi.

24. Illi, f'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti trid tipprova sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li tallega.

25. Mhux talli hekk, talli r-rikorrenti rnexxiela torbot lill-inkwilini b'kuntratt gdid f'Dicembru 2015 u ghalhekk certament, wara l-iskadenza tac-cens zgur ma tistax tilmenta bi ksur ta' drittijiet fundamentali.

It-Tieni u t-Tielet Talbiet

26. Illi galadarba ma jirrizultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tat-tieni talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti.

27. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction';

28. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti tippretendi kumpens., li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofriet.

29. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti tippretendi l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta.

30. Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-kjamata in kawża Giuseppa sive Josephine Tonna (l-intimata inkwilina) tat-18 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi huwa minnu li l-intimata tiddetjeni l-fond *de quo* u cioe' l-fond bin-numru sittin (60), fi Triq il-Kappullan Karlu Mache', il-Gzira bil-kera annwali ta' erbgha t'elef u hames mitt ewro (€4500.00) u dana b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 kif deciz mill-Bord tal-Kera fit-12 ta' Lulju 2022;
2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija qieghda tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;
3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti taghmel taghha kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-ohra *nomine*.
4. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', izda *se mai,*jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' propjeta'.
5. Illi l-esponenti qed tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.
6. illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla

l-uzu tal-propjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimita' tal-Kapitolu 158 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. Illi konsegwentement fejn ir-rikorrenti qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex taghti kull ordni u/jew provediment iehor necessarju fic-cirkostanzi, l-esponenti m'ghandiex tigi zgumbrata mill-fond *de quo* u lanqas ma ghandha tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kissret l- ebda Ligi izda sempliciment avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandhiex mezzi sufficjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilha tghix f'dan il-fond ghal hafna snin.
8. salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat in-noti ta' osservazzjonijet.

Punti ta' fatt

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 60, Triq Carlo Manche' ġia Triq l-Oratorju, il-Gżira. Dan il-fond ipprevjena lilha mill-eredita' ta' ommha konsegwenti għall-att ta' diviżjoni tat-3 ta' Mejju 2010 fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion.

L-awtriċi tar-rikorrenti kienet ikkonċediet b'emfitewsi temporanja għall-wieħed u għoxrin (21) sena lill-intimata inkwilina bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Clyde La Rosa tat-3 ta' Diċembru 1991. Għalhekk dan iċ-ċens skada fit-22 ta' Novembru 2012. Wara din id-data, iċ-ċens inkwistjoni

ġie konvertiet għall-kera bis-saħħa tal-liġi biex il-kera kienet €220, qabel ma ġiet awmentata mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ir-rikorrenti għalhekk għamlet din il-proċedura peress li tgħid li ġew leżi d-drittijiet tagħha għall-ħlas ta' kera adegwata. Dan jirrigwardja l-perjodu mit-22 ta' Novembru 2012 sal-1 ta' Jannar 2021.

Punti ta' Liġi

Ir-rikorrenti tilmenta li minħabba dak li jingħad hawn fuq, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif imħarsa minn artikoli 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din hija azzjoni kostituzzjonali li timmira lejn l-antikostituzzjonalita' tal-liġijiet tal-kera. Ir-rikorrenti ssostni li minħabba li din il-liġi ma tippermettix awment fil-kera d-dritt fundamentali tagħha li tgawdi l-proprjeta tagħha qed ikun leż. Għalhekk qed jinkisru d-drittijiet tagħha kif imħarsa mill-artiklu 37 u artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni rispettivament.

Fir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur hemm fost oħrajn l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, 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.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu 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 fl-ismijiet 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.**)

Konsiderazzjonijiet

Qabel xejn il-Qorti tibda biex tindirizza l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat li '*volenti non fit iniuria'*. Dan ifisser li l-Avukat tal-Istat qed jgħid li kienet l-istess rikorrenti li għażlet fuq l-istess kuntratt ta' diviżjoni l-fond mertu tal-kawża għalhekk '*volenti non fit iniuria'*. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament, għaliex dan il-fond lil xi ħadd irid imiss. Ifisser ukoll, li kieku il-proprjeta' ittellat bix-xorti, skond ir-raġunament tal-Avukat tal-Istat, anke f'dan il-każ kien ikun '*volenti non fit iniuria'* għaliex dak li jkun xorta jkun a riskju li l-fond jista' jmiss lilu. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

<u>*Art 37 tal-Kostituzzjoni*</u>

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017** fejn interalia intqal hekk:

"...huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta' tagħha ġiet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha.

Ċertament ma jistax jingħad li l-kirja hija riżultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma aċċettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għażla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll" (Ara wkoll **Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et, datata l-31 ta' Ottubru, 2014**).

Għalkemm kif jingħad mill-intimat Avukat huwa minnu li r-rikorrenti ma kinitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprijazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens **Sentenza ta' din il-Qorti, tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et**)

Dan ifisser li filwaqt li din il-Qorti qed tagħmel tagħha dan it-tagħlim, ser tqies għalhekk li hemm ksur tad-dritt fundamentali kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Issa kwantu għal dan l-artikolu partikulari, irid jingħad li l-Liġi tal-1979 ma taqax fil-lista' ta' dawk il-liġijiet f'artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li ma jistgħux ikunu attakkati. Din il-liġi anzi introduċiet kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew li l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li

jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà. Dan qiegħed jingħad, għaliex li kieku ma daħlitx il-liġi tal-1979, bis-saħħa tal-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri seta' ġie dekontrollat, l-awtur u anke r-rikorrenti kienu ser ikunu meħlusa mill-effett tal-liġijiet l-oħra li ma jippermettux awment fil-kera. .

B'hekk huwa manifestament ċar li l-awtur tar-rikorrenti u huma nfushom ġew imċaħħda milli jitolbu kumpens ogħla minn dak li qegħdin jirċievu issa. Għalhekk il-Qorti ser issib ksur anke ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

L-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Kwantu għall-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni r-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sosten tal-vjolazzjoni protokolari, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Liġijiet tal-kera. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

Tali interferenza kkawżata 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. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrent fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu.

Kwantu għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan kuntrarjament għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Liġi tal-1979 ma taqax fil-lista' ta' dawk il-Liġijiet f'artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li ma jistgħux ikunu attakkati. Din il-liġi anzi

introduċiet kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew li l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà. Dan qiegħed jingħad, għaliex li kieku ma daħlitx il-Liġi tal-1979, bis-saħħa tal-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri seta' ġie dekontrollat, l-awtur u anke r-rikorrenti kienu ser ikunu meħlusa mill-effett tal-Liġijiet l-oħra li ma jippermettux awment fil-kera. B'hekk huwa manifestament ċar li l-awtur tar-rikorrenti u huma nfushom ġew imċaħħda milli jitolbu kumpens ogħla minn dak li qegħdin jirċievu issa. Għalhekk il-Qorti ser issib ksur anke ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

<u>Ir-rimedju</u>

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara, li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. 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 fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond in kwistjoni. Tajjeb li jingħad li fir-rikors promotur ir-rikorrenti stess qed tillimita t-talba tagħha għall-perjodu bejn it-22 ta' Novembru 2012 u l-1 ta' Jannar 2021 (ara **premessa 8 tar-rikors promotur**).

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tagħha, 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 innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet teżisti f'Malta fil-mument li nħolqot 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. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni mpunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera' matul il-perjodu kollu.

Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti jkun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-

rigward, il-QEBD irriteniet 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 għall-perjodu taż-żmien miftiehem.

Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha, tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti tirċievi erbgħin elf euro (€40,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju ħamest elef ewro (€5,000).

Fl-aħħar nett il-Qorti tagħmel referenza għall-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn jgħid li kienet l-istess rikorrenti li għażlet fuq l-istess kuntratt ta' diviżjoni l-fond mertu tal-kawża għalhekk '*volenti non fit iniuria'*. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament għaliex dan il-fond lil xi ħadd irid imiss. Ifisser ukoll li li kieku il-propjeta' ittellat bix-xorti, skond l-Avukat tal-Istat anke f'dan il-każ kien ikun *'volenti non fi iniuria'* għaliex dak li jkun xorta jkun ħa riskju li l-fond jista' jmiss lilu. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

Kwantu għall-intimat inkwilin dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' ta' Ġudizzju. Di piu' ma jispettax lilu li jagħti rimedju għaliex wara kollox huwa leġittimament prevalixxa ruħu minn liġi li jekk hi ħażina mhux hu jrid iwieġeb għaliha iżda l-Istat. Għalhekk ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

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

Tiċħad l-eċċezzjoniiet kollha tal-intimati.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.

Tilqa' it-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti u filwaqt li qed tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) kif spjegat aktar 'l fuq, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimata inkwilina.

Spejjes għall-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur