QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 4

Rikors Numru 513/22TA

David Tabone [K.I. 245044(M)]
vs
(i) L-Avukat tal-Istat
(ii) Muscat Joseph [K.I. 319170(M)]; u
(iii) Muscat Jacqueline [K.I. 254666(M)];

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' David Tabone (ir-rikorrent) tal-20 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti David Tabone huwa propjetarju tal-fond bl-indirizz '31, Triq Fidiel, Hamrun, Malta';

2. Illi, b'kuntratt tan-Nutar Dr. Angelo Sammut, datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u tlieta u tmenin (1983), l-esponenti

kkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-att, lil Antoinette Grima (K.I. 644356) bic-cens annwu u temporanju ta' sebghin Lira (LM 70) (ekwivalenti ghal mija tlieta u sittin Ewro u sitt centezmi – EUR 163.06) – kopja ta' liema annessa u mmarkata Dok 'A';

3. Illi tul din il-koncessjoni, din l-enfitewsi giet trasferita ghand persuni ohra b'dan illi l-ahhar trasferiment ta' din il-koncessjoni beda jghajjat lill-intimati Joseph u Jacqueline konjugi Muscat;

4. Illi wara l-iskadenza tal-imsemmija koncessjoni enfitewtika, l-intimati konjugi Muscat baqghu jokkupaw dan il-fond b'kiri, b'effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti lilhom bis-sahha tal-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), b'dan illi l-kera (inkluz l-addizjoni tal-gholu tal-hajja) giet tammonta ghal dik ta' tliet mija u hamsa u tletin Ewro (EUR 335.00) fis-sena;

5. Illi bl-emendi fil-liġi tal-kera li saru fl-2009, ġie pprovdut li "*mill-ewwel ħlas tal- kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iż-żieda fil-kera minħabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suġġetti għal kera li tinħoloq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar għandha minkejja d-disposizzjonijiet tal- artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili".* Isegwi għalhekk illi skond l-Art. 1531C tal- Kap. 16 il-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikat għall-ghanijiet tal-Kap. 158;

6. Illi permezz tal-Att XXVII tal-2018 ġie ntrodott l-Art. 12B fil-Kap. 158 liema artiklu jipprovdi kif ġej:

12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin

għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, 221 japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d- dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad- dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

7. Illi abbazi tal-artikolu suespost, l-esponenti fetah kawza fl-ismijiet 'David Tabone vs Joseph Muscat et' quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawza giet deciza fis-sbatax (17) ta' Frar tas-sena elfejn, tnejn u ghoxrin (2022). Fis-sentenza, il-Bord iddikjara illi l-intimati ssodisfaw it-test tal-mezzi. B'hekk il-Bord irreveda l-kera pagabbli lir-rikorrenti ghall-fond '31, Triq Fidiel, Hamrun, Malta' fl-ammont ta' elf u seba' mitt ewro (EUR 1,700.00) fis-sena pagabbli mid-data tas-sentenza, liema ammont ikun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim mod iehor bejn il-partijiet;

8. Illi minkejja li ġie introdott l-artiklu 12B fil-Kap. 158, li jaħseb sabiex inaqqas mill-effetti antikostituzzjonali tal-Art. 12 tal-Kap. 158, xorta waħda l-esponenti jqis li l-jeddijiet fundamentali tieghu qiegħdin jiġu leżi u dan kemm in vista tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u anke tal-istess Art. 12B tal-Kap. 158, liema dispożizzjoni ma tindirizzax il-leżjoni mill-1979 sal-lum;

9. Illi minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-esponent gie imcahhad milli jiehu l-pussess vakanti tal-istess fond wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika u konsegwentement gie imcahad mit-tgawdija tal-propjeta' tieghu minghajr ma nghata kumpens xieraq ghat-tehid forzuz tal-istess fond;

10. Illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika lill-awtur fit-titolu tal-intimati konjugi Muscat fis- sena elf disgha mija u tlieta u tmenin (1983), l-esponenti ma setax jipprevedi l-implikazzjoni tal-liġi sopraċitata li ġiet promulgata permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema liġi tapplika mhux biss b'mod prospettiv imma anke b'mod retroattiv u kwindi, l-esponenti ġie affetwat u ppreġudikat bil-bdil tal-liġi, billi mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika l-okkupanti baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża u għadhom jagħmlu hekk sal-ġurnata tal-lum;

11. Illi inoltre, l-esponenti qatt ma kien ta il-kunsens hieles tieghu li l-fond jinkera kif premess. Huwa minnu li r-rikorrent baqa' titolari tal-fond de quo, giet imposta u sfurzata fuqu "*a landlord/tenant relationship*" u fil-verita' dan l-agir jammonta ghall-esproprijazzjoni de facto u indubbjament inholoq pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kie gie stabbilit fis-sentenzi fl-ismijiet **Fleri Soler & Camilleri vs Malta**, deciza fis-26 ta' Dicembru 2006; **Gerald Montanaro Gauci vs Malta**, deciza fit-30 ta' Awissu 2016; u **Buttigieg and Others vs Malta**, deciza fil-11 ta' Dicembru 2018;

12. Illi ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjoni bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-propjeta' tieghu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuh, u l-interess tas-socjeta' in generali u li b'din l-ingerenza, is-sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazjoni tikkummenta f'kazijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li individwu jigi privat mill-uzu liberu tal-propjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni;

13. Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo vs Malta** deciza fis-26 ta' Settmebru 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-propjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel stante li kien jircievi biss hamsa u hamsin ewo (EUR55) fis-sena

bhala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet **Fleri Soler et vs Malta** moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **Franco Buttigieg & Others vs Malta** deciza fil-011 ta' Dicembru 2018, u fis-sentenza fl-ismijiet **Albert Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Jannar 2018;

14. Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u ghalkemm l-esponenti gja' pprevalixxa ruhu mir-rimedju ordinarju, jinghad illi dan mhuwiex rimedju sufficjenti għall-esponenti stante li l-liġi ma tagħmel ebda riferenza għal xi tip ta' kumpens għal kemm ilhu mċaħħad mit-tgawdija tal-fond de quo filwaqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat. Irid jinghad li z-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh bl-ebda mod ma' tikkumpensa lill-esponent ghad-danni kollha subiti minnu qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Mhux biss, izda anke l-Att XXIV tal-2021, ghalkemm kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tieghu, l-awment xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh;

15. Illi jsegwi li l-esponenti qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment reali tal-fond de quo u ilhu jiġi hekk imċaħħad għal żmien twil u ċioe' mill-elf disgha mija u tlieta u tmenin (1983), mingħajr kumpens xieraq għal dan. Huwa car illi l-liġi ordinarja mhi tagħti ebda tip ta' rimedju sabiex jingħata kumpens taż-żmien kollu li ntilef fil-godiment ta' dan il-fond de quo;

16. Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għaliex it-teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd ieħor għandu jiġi akkumpanjat minn ħlas ta' kumpens xieraq, u ċertament illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi kif introdotti kemm bl- Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018 mhumiex qiegħdin joffru kumpens xieraq għat-telfien tal-godiment ta' dan il-fond mill-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħha;

17. Illi f'dan is-sens tajjeb issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **The Holy Monasteries vs Greece** (App Nru 13092/87; 13984/88) deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem nhar id-9 ta' Diċembru 1994 fejn qalet is-segwenti f'dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens fir-rigward ta' teħid forzuż ta' proprjeta':

    71. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it does not impose a disproportionate burden on the applicants. ***In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference*** *and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 (P1-1) only in exceptional circumstances.*

    ...

    75. By thus ***imposing a considerable burden*** *on the applicant monasteries deprived of their property, Law no. 1700/1987* ***does not preserve a fair balance between the various interests in question as required by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1).***
    (enfazi mizjud)

18. Illi għaldaqstant huwa ċar li minkejja l-isforzi tal-leġislatur sabiex l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 jiġu mitigati permezz tal-Att XXVII tal-2018, dan xorta waħda mhuwiex konformi mal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif implimentata fil-liġijiet Maltin permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-esponenti qatt ma ġie mogħti kumpens xieraq tenut kont tal-valur tal-proprjeta' u għaldaqstant ma jeżistix bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid;

19. Illi in vista tal-kazistika surreferita, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib li r-rikorrent

nkisirlu d-dritt fundamentali tieghu kif sancit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

20. Illi inoltre, b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta**, gie deciz ukoll li, f'kaz simili bhal dan, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

21. Illi fid-dawl ta' dan, l-esponent ghandu jircievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnu subit, kif gie deciz mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet **Albert Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Jannar 2018, u **Franco Buttigieg & Others vs Malta** deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.

22. Illi l-esponent jiddikjara li huwa jaf personalment b'dawn il-fatti;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja ope legis lill-intimati konjugi Muscat tal-fond bl-indirizz '31, Triq Fidiel, Hamrun, Malta', bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-propjeta' taghhom;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom bl-indirizz '31, Triq Fidiel, Hamrun, Malta' u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-

Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u b'hekk taghti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni; inkluz dikjarazzjoni li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwestjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent skond il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati skond il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ,Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem lill-esponenti, oltre l-imgħax;

6. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-Intimat Avukat) tad-19 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti **jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom** fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova

wkoll li din il-**kirja hija verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar **perjodi qabel 26 ta' Lulju 2004**[1] minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond *a buon volontà* tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi jkun idoneju li r-rikorrenti juri l-konnessjoni tal-kuntratt tal-enfitewsi konċess li Antoinette Grima u lill-inkwilini Muscat. Sempliċiment li jingħad li dan maż-żmien ġie mogħti lil ħaddieħor mingħajr prova ta' dawn it-tibdiliet fl-inkwilini mhuwiex suffiċjenti;

4. Illi r-rikorrent irid jindika biċ-ċar fit-talbiet tiegħu liem huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li qed jiġu attakatti minnu u li allegatament qegħdin jiksrulu d-drittijiet tiegħu u ma jistax iħalliha vaga billi jindika Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu. Kif qalet tant tajjeb din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet ta' **Joseph Azzopardi et vs Avukat tal-Istat et** "***Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti***" u għalhekk l-indikazzjonijiet li hemm fil-premessi tar-rikors promotur ma jiġux meqjusa għaliex huma t-talbiet li fuqhom id-difensuri jibbażaw l-eċċezzjonijiet tagħhom u għalhekk nuqqas ta' indikazzjoni fit-talbiet tippreġudika lill-esponent. Fin-nuqqas tat-tali indikazzjoni fit-talbiet tar-rikorrennti tad-dispożizzjonijiet li qed jiġu attakatti minnhom, l-esponent jissottolinea l-irritwalita tal-kawża odjerna;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi in kwantu l-kuntratt tal-enfitewsi temporanja sar wara li daħlu fis-seħħ l-emendi relattivi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti fl-1983 daħal għal kuntratt b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt dak iż-żmien. Għalhekk, mhux minnu dak li jingħad mir-rikorrent fl-għaxar premessa tiegħu u b'hekk għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

7. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ingħata b'ċens mir-rikorrent stess u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jingħata b'ċens ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'ċens (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali*** et, deċiża nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali). Dan jingħad in vista tal-fatt li r-rikorrent innifsu lanqas mhuwa s-sid tal-fond imma jgawdi biss minn ċens temporanju fuq il-fond *de quo* (vide l-kuntratt tal-1971 anness mar-rikors promotur), b'liem ċens hu setgħa jokkupa l-fond. Għalhekk

[1] Id-data meta skada il-perjodu taċ-ċens temporanju.

isegwi li la l-fond in kwistjoni kien diġa ngħata b'ċens temporanju lir-rikorrent, ma kienx hemm lanqas xi theddida ta' rekwiżizzjoni;

8. Illi, l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrent jkun jista' jawmenta l-kirja u anki jirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni[2];

9. Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont **l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi** safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà **li sseħħ fil-kuntest ta' kirja**;

10. Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

11. Illi l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;

12. Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

13. Illi f'kull każ l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

---

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

14. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin **bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

15. Illi l-lanzjana tar-rikorrent fejn jissottometti li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtiex biżejjed rimedju hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser joħroġ aktar il'quddiem mit-tratazzjoni tal-kawża;

16. Illi madanakollu u mingħajr preġudizzju, f'dan l-istadju tajjeb li jingħad li skont l-**Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk jissodisfa l-kriterji indikati mil-liġi;

17. Illi għalhekk isegwi li f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u li kull ilment u talba konsegwenzjali tar-rikorrent rigwardanti l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda wkoll;

18. Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;

19. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrent għandu kull dritt li jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles, kif filatt jidher li għamel ir-rikorrent;

20. Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

21. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sidien;

22. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, ladarba ġie stabbilit li la l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fl-2018, fl-2021 u bl-Att XXIII tal-1979, u lanqas l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;

23. Illi fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini **tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

24. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni u tas-sitt talbiet, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrent qiegħed jippretendi t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

25. Illi fir-rigward tal-ħames talba, rigward l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **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;

26. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sad-9 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

27. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat li Joseph u Jacqueline konjugi Muscat (l-intimati inkwilini) wieġbu s-segwenti permezz ta' risposta datata 28 ta' Ottubru 2022:

1. Illi in linea preliminari l-esponenti jaderixxi ma, u jaghmel taghhom r-risposta ta' l-Avukat tal-Istat;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal dan, it-talbiet ta' l-attur ma humiex diretti lejn l-esponenti u ghalhekk l-esponenti ghandhom jigu illiberat minn l-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi bla pregudizzju ukoll, l-esponenti dejjem kienu konformi mal-ligi;

4. Illi bla pregudizzju ukoll, l-esponenti ma ghandhom ibghatu l-ispejjes tal-kawza stante li t-talbiet ma humiex diretti lejhom;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha esebiti fil-kawża nklużi dawk fl-atti tar-rikors fl-ismijiet premessi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera rikors numru 140/20.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuni li tressqu fil-perkors ta' dan ir-rikors.

Rat li r-rikors tħalla' għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 31, Triq Fidiel, Ħamrun. Kien ikkonċeda dan il-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Lulju 1983 fl-atti tan-nutar Angelo Sammut. Din il-konċessjoni kienet saret a' favur ta' Antionette Grima.

L-imsemmija Antionette Grima għaddiet din il-konċessjoni lil oħrajn sakemm l-aħħar trasferiment kien lill-intimati inkwilini Muscat. Ġara, li kif skadiet il-konċessjoni, l-intimati inkwilini baqgħu fil-fond b'titolu ta' lokazzjoni bis-saħħa ta' artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bis-saħħa ta' artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott b'Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent intavola kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Permezz ta' sentenza ta' dak il-Bord tas-17 ta' Frar 2022, il-kera ġiet awmentata għal €1700 fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-perit maħtur mill-Bord.

Minkejja dawk l-emendi u anke żieda fil-kera, ir-rikorrent jinsisti li d-drittijiet fundamentali tiegħu qegħdin jinkisru u dan għaliex l-awment li ta l-Bord xorta ma ħux ġust u di pju' il-liġi għadha tirrendi impossibbli li r-rikorrenti jirreprendu l-pusses tal-propwrjeta' tagħhom.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

Ir-rikorrenti qed jilmenta li Artikolu 12 tal-Kap 158 qed jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond in inkwistjoni kif imħarsa mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan

minkejja li bl-emendi introdotti bl-Att XXVII il-kera llum awmentat għal €1700.

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-liġi inkwistjoni. Dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokolari. Din l-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.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tibda mill-ewwel biex tosserva s-segwenti; Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent f'paragrafu 10 tar-rikors promotur jgħid li "*meta saret il-konċessjoni emfitwetika lill-awtur fit-titolu tal-intimati konjuġi Muscat fis-sena 1983, l-esponent ma setax jipprevedi l-implikazzjonijiet tal-liġi sopraċitata li ġiet promulgata permezz ta' Att XXIII tal-1979, liema liġi tapplika mhux biss b'mod prospettiv imma anke b'mod retroattiv*".

B'dan il-Qorti ma tistax tifhem eżattament x'qiegħed jgħid ir-rikorrent. Meta kkostitwixxa ċ-ċens, il-liġi kienet diġa' fis-seħħ. Din ma kinitx waħda minn dawk il-konċessjonijiet li saret qabel l-1979. F'dak il-każ persuna għandha tassew għalfejn tgħid li qatt ma setgħet tipprevedi l-effetti tal-liġi inkwistjoni għaliex fil-mument li ġew konċessi ċnus ta' din ix-xorta l-liġi ma kinitx teżisti. Mentri dan mħux il-każ tar-rikorrent għaliex fl-1983 il-liġi kienet ilha fis-seħħ erba snin u għal min kellu rasu fuq għonqu l-effetti kienu ben ċari x'kienu. Għalhekk il-Qorti tasal għal żewġ konklużjonijiet. Jew li r-rikorrent ingħata parir ħażin jew qiegħed jeċċepixxi l-injoranza tal-liġi, li kif inhu ben stabbilit '*ignorantia iuris nemi excusat'*.

L-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, fis-sitt tweġiba tiegħu jinvoka għalhekk il-prinċipju, '*volenti non fit iniuria'*. Għalkemm il-Qorti tifhem is-sentiment tal-intimat Avukat, ma tarax li dan huwa l-każ. Dan għaliex ir-rikorrent mhux qiegħed jgħid li kien jaf x'tgħid il-liġi u kien lest jidħol għar-riskju, iżda li ma kienx jaf x'kienu ser ikunu l-effetti tagħha fuqu. Fi kliem ir-rikorrent "*ma setax jipprevedi l-implikazzjoni tal-liġi*".

Issa l-Qorti tara assurda għall-aħħar, din it-tirata tar-rikorrent u forsi tgħid li seta' sab skuża aħjar. Is-soltu skuża standard dejjem tkun li s-sid kien imwerwer li tinħareġ rekwiżizzjoni allura ma kellux triq oħra ħlief li jagħti b'ċens jew kiri (żewg istituti li xorta daħlu lis-siden fi sqaq u x'aktarx agħar mir-rekwiżizzjoni). Iżda b'dana kollu, ftit jimporta r-raġuni li qed tissemma' mir-rikorrent, għaliex fl-aħħar mill-aħħar li jgħodd huwa li bħala fatt, li din il-parti tal-liġi tassew qed tikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif

imħarsa mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni. Għar-raġunijiet imsemmija aktar 'l fuq.

<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 għalkemm 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 kienx żvestit minn kull dritt li għandu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, 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**)

Għalhekk sa fejn qiegħed jingħad li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti hi tal-fehma li dan qed ikun miksur.

Rimedju

Kif diġa' rilevat, ir-rikorrent irikorra għar-rimendju ordinarju li jipprovdi l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa huwa minnu li dan l-artikolu ġie introdott biex tittaffa xi ftit mit-tbatija tas-sidien, għaliex huwa minnu li l-liġi l-antika kienet toħloq żbilanċ kontra s-sid. Issa l-Bord Li Jirregola l-Kera jistabillixxi li din tista' tiżdied sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond (Ara A.L 1611). Imma sfortunament dan l-ammont mħux dejjem jissodisfa -kriterji kif stabbiliti fis-**Sentenza tal-QEHB fl-ismijiet Cauchi -vs- Malta tal-25 ta' Marzu 2021.**

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, fil-kawża Cauchi -vs- Malta, il-Qorti qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti.

Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-

miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi 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 impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala 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 l-applikant ikun 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. Il-QEBD ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu.

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

Il-Qorti ma tistax ma tosservax li hemm qabża gmielha bejn il-valur tal-fond li ġie valutat mill-Bord fl-2002, li huwa dak ta' €85,000 u dak valutat mill-Perit ta' din il-Qorti fl-ammont ta' €150,000. Din hija ndikazzjoni, ta' kemm il-kriterji tal-Bord u ta' din il-Qorti jvarjaw kemm minħabba l-linji gwida stabbiliti fil-Kawża ta' Cauchi u tad-diverġenza bejn il-valuri tal-Periti.

Għalhekk wara li ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha u kif ukoll tar-rapport peritali, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ammont ta' tnax -il elf ewro (€12,000) bħala kumpens pekunjarju huwa adegwat u ma tarax li hemm lok għal danni non-pekunjarji.

Sa fejn jirrigwardja lill-intimati inkwilini dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fl-aħħar nett, ir-rikorrent qiegħed jipprova jottjeni dikjarazzjoni mingħand din il-Qorti li l-intimati inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi mertu ta' din il-proċedura. Din il-Qorti kif presjeduta dejjem irriteniet li ma jispettax lilha tagħti dikjarazzjonijiet ta' din ix-xorta li effettivament tkun qed iġġib fix-xejn it-titolu tal-intimati inkwilini. Fl-ewwel lok ma humiex l-intimati inkwilini li jridu jagħtu rimedju għaliex wara kollox

mħux huma jaħtu għal-liġi difettuża u di piu', din hija kwistjoni li tirrigwardja punti ta' natura ċivilisitika li din il-Qorti ma tidħolx fihom.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi ir-rikors bil-mod segwenti;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u dan limitatament sa fejn il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu lok għat-tiġdid ta' kirja '*ope legis'*.

Tilqa' t-tieni talba rikorrenti pero' tastjeni milli tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tilqa' it-tielet, ir- raba' u l-ħames talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent għandu jkun fl-ammont ta' tnax -il elf ewro (€12000) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont kif likwidat lir-rikorrent bl-imgħaxijiet legali minn din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati inkwilini.

Spejjes għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur