Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 200/2023 DC

Simone Muscat

vs

L-Avukat tal-Istat;
Louis Teuma; u
Concetta sive Connie Teuma

Illum, 7 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ta' Simone Muscat** ippreżentat fit-18 ta' April 2023 permezz ta' liema premettiet:-

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond mezzanin bin-numru uffiċjali 267, Triq Ħal Qormi, l-Marsa liema fond jinsab mikri lill-intimati Louis Teuma u martu Concetta sive Connie Teuma u ilhom hekk jiddetjenu dan il-fond taħt titolu ta' kera sa mil-1980 sal-lum;*

2. *Illi dan il-fond idderiva għand ir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħha ossia Carmelo Buhagiar u Mary Grace Buhagiar nee' Buġeja permezz ta' att ta' donazzjoni li saret in atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona, nhar is-26 ta' Novembru 1998, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A';*

3. *Illli l-intimati konjuġi Teuma għadhom sal-ġurnata tal-lum qed jokkupaw il-fond de quo, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qegħdin iħallsu ammont ta' kera miżeru ta` EUR 110 kull sitt xhur (bl-iskadenzi f'Ġunju u Diċembru) u cioe is-somma ta' EUR 220 fis-sena, meta l-valur lokatizzju ta' dan il-fond fis-suq ħieles huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009;*

4. *Illi stante li l-fond de quo ma kienx wieħed dekontrollat (vide Dok. B) kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' (Ordinanza XVI tal-1944), ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond de quo skond ir-rati tas-suq li flimkien mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;*

5. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħha, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-lum;*

6. *Illi stante li l-kera baqgħat dejjem fissa fil-Liġi u ma setgħatx tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq ħieles dejjem għollew, dan wassal għal diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Illi din is-sitwazzjoni għalhekk qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini;*

7. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li kien intiż li jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess Liġi bl-ebda mod ma għenet lir-rikorrenti u bl-ebda mod ma laħqet dan l-iskop versu r-rikorrenti;*

8. *Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, r-rikorrenti l-anqas ma għandha speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-*

fond de quo. Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti ġiet mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li tħallset u għadha qed titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond de quo u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

9. *Illi l-protezzjoni mgħotija lill-inkwilini Louis Teuma u martu Concetta sive Connie Teuma bid-disposizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma huma xejn ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u għalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

10. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibbiltà tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, ż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

11. *Illi dan kollu ġa ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

12. *Illi r-rikorrenti qeda ssofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan qed iwassal għal-leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita (vide Beyeler vs. Italy nru. 33202/96 u Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07);*

13. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sidien li jittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel*

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014);

14. *Illi in vista tas-sitwazjoni surreferita, in vista tal-provvedimenti tal-Konvenzjoni Ewropea u l-insenjamenti ġuridiċi kemm dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dawk ta' sentenzi nostrana ta' Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qeda ssofri lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u b'hekk din l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti lir-rikorrenti għall-ksur lamentat. Illi tali kumpens għandu jkun għal matul iż-żmien kollu li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha u li għadha qed issofri sal-ġurnata tal-lum.*

U hekk wara li premettiet l-attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-'Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Louis Teuma u Concetta sive Connie Teuma tal-fond numru 267, Triq Ħal Qormi, l-Marsa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli ma kienitx tirrifletti dik tas-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;*

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Louis u Concetta sive Connie konjuġi Teuma** ippreżentat fis-16 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond de quo billi skond ir-rikors promotur hija qed tibbaża l-allegazzjoni ta' proprjeta fuq provenjenza li ġejja minn donazzjoni.*
2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu l-esponenti jissottomettu li:*
   a. *sa minn meta krew il-fond de quo fl-1980 qatt ma kellhom problemi ma' sid il-kera u l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin;*
   b. *kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera (kopja annessa mal-affidavit anness), il-kirja saret għal ħames snin u sa mill-bidu nett tal-kirja kienu ftehmu kemm għandha togħla fl-1985;*
   c. *l-esponenti eżerċitaw jeddijiet li tagħtihom il-liġi;*
   d. *fir-rigward ta' dak li qed jingħad fit-tielet (3) paragrafu tar-rikors promotur, jiġi rilevat li matul l-aħħar sentejn u ċjoe wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, sid il-kera seta' eżerċita jedd li jitlob awment fil-kera.*
3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'humiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin". L-esponenti żgur li m'għandhom ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni*

mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma tista' jkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.

4. *Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkundannati talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat.*

5. *Illi in sostenn ta' dan hawn sottomess, l-esponenti Louis Teuma qed jippreżenta affidavit tiegħu immarkat "Dok. X".*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-22 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti teħtieġ li ġġib prova ċara tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjeta` ossia l-fond mezzanin bin-numru uffiċjali 267 Triq Ħal Qormi, l-Marsa jappartjeni lilha;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta` in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess*

rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fil-liġi li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollha jedd li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sid u l-inkwilini. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.*

9. *Illi dejjem bla ħsara għal dak suesseċpit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

10. *Illi bla ħsara għas*-suespost, *bid-dħul fis-seħħ tal-*Att *XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-*Bord *li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-*tnejn *fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.*

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-*drittijiet *fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

12. *Illi bla ħsara għas-*suespost*, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-*drittijiet *fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-*rimedji *oħra mitluba mir-*rikorrenti *fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u* danni*;*

13. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-*argument *din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew* danni *lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti, li skond ir-rikors promotur kien permezz ta' att ta' donazzjoni fis-26 ta' Novembru 1998;*

14. *Illi strettament bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-intimati Teuma taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhix il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament;*

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni[1].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[2]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta dwar il-fond numru 267 Triq Ħal Qormi l-Marsa, liema fond ilu mikri sa mill-1980. Is-sid tiegħu illum hija l-attriċi Simone Muscat, li akkwistat dan il-fond b'donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha Carmelo u Mary Grace Buhagiar fl-1998.[3]

Illi dan il-fond huwa mikri lill-konvenuti konjuġi Louis u Connie Teuma. Għal ħafna snin il-kera kienet ta' ftit inqas jew ftit iktar minn ħamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena, ekwivalenti għal mija u sittax-il euro (€116). Iktar tard għoliet għal mija u erbgħin euro (€140), imbagħad mija erbgħa u tmenin euro (€184). Fl-2021 il-kera kienet ta' mitejn u għoxrin euro (€220) fis-sena. Hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-attriċi u l-konvenuti Teuma ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69.

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Simone Muscat**[4] qalet li dan il-fond kien tan-nannu patern tagħha u mbagħad wirtu missierha. Qalet li missierha krieh lill-konvenuti Teuma fl-1980. Iktar tard il-ġenituri tagħha tawha l-fond b'donazzjoni. Qalet li kemm missierha u kemm hi kienu kostretti jġeddu l-kera lill-konvenuti bl-istess ammont ta' kera, sena wara l-oħra. In kontroeżami l-attriċi Simone Muscat[5] qalet li qatt ma ppruvat tgħolli l-kera iktar mill-minimu tal-liġi. Qalet li qatt ma talbuha flus tal-manutenzjoni. Qalet li fl-istess żmien li fetħet din il-kawża, bdiet ukoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawża għadha pendenti.

[1] Fol 64 u 65. Għalkemm id-degriet jispeċifika li l-perit kellu jistma l-valur lokatizzju għas-snin bejn 1988 u 2023, it-talba tal-attriċi kienet għas-snin 1998 (is-sena meta hija akkwistat il-fond) u 2023 (is-sena meta preżentat ir-rikors promotur). L-indikazzjoni tas-sena 1988 fid-degriet hija evidentement żbaljata u kellha tkun 1998.
[2] Nota tal-attriċi a fol 115, nota tal-konvenuti a fol 113 u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 126.
[3] Kuntratt a fol 5.
[4] Dok SM1 a fol 69.
[5] Fol 117.

Illi fl-affidavit tiegħu, **il-konvenut Louis Teuma**[6] qal li hu kera dan il-fond mingħand Carmelo Buhagiar fl-1980 bil-kera ta' ħamsa u erbgħin lira Maltija (Lm45) fis-sena. Qal li ftehmu li fl-1985 din tiżdied għal ħamsin lira (Lm50). Qal li bħalissa jħallas il-minimu skont il-liġi li hu mitejn u għoxrin euro (€220). Qal li s-sidien dejjem aċċettaw il-kera, ħlief dan l-aħħar meta avżawh li mhux se jaċċettaw il-kera. In kontroeżami[7] qal li l-aħħar kirja biss ma kinitx aċċettata. Qal li l-kera matul is-snin għoliet skont il-liġi. Qal li l-manutenzjoni tal-post għamilha hu u ma talabx kumpens mingħand is-sid.

Illi fir-rapport tagħha, **l-perit ġudizzjarju**[8] qalet li l-fond hu maisonette fl-ewwel sular, ta' madwar sebgħa u ħamsin (57) metru kwadru. Qalet li s-soqfa huma bil-konkos u bix-xorok. Qalet li l-kera fis-suq ta' dan il-fond fl-1988 kienet ta' tnejn u sebgħin euro (€72) fis-sena, waqt li fl-2008 l-valur lokatizju kien ta' seba' mija u tletin euro (€730) fis-sena. Fl-2021 il-kera fis-suq kienet ta' tliet elef u sitt mitt euro (€3,600). Qalet li fl-istima tagħha għall-fini ta' din il-kawża, hi kkunsidrat biss il-proprjeta' kif inhi, bl-użu tagħha kif inhu, u ma kkunsidratx il-potenzjal tal-bini. Qalet li l-valur tal-fond illum huwa ta' mitejn u għoxrin elf euro (€220,000) meta vvalutat mingħajr għamara.

Illi kienu esebiti numru ta' dokumenti oħra fosthom:

- Kuntratt ta' donazzjoni datat 26 ta' Novembru 1998, tal-fond mertu tal-kawża (u proprjeta' oħra) bejn Carmelo Buhagiar u martu Mary Grace Buhagiar lil binthom, l-attriċi Simone Muscat u ħutha. F'dan il-kuntratt il-fond hu vvalutat elf lira Maltin (Lm1,000) għax kien mikri bil-kera ta' ħamsin lira Lm50 fis-sena. [9]
- Ċertifikat li l-fond mhux dekontrollat. Dan ifisser li għall-fond japplika l-Kap 69. [10]
- Reġistru elettorali għall-2019 u xi snin oħra li juri li l-konvenuti Teuma kienu joqogħdu fil-fond in kwistjoni[11]
- Irċevuti tal-kera bejn is-snin 1980 u 2021.[12] Dawn juru li l-kerrejja kienu dejjem il-konvenuti Teuma u li dejjem kienu puntwali fil-ħlas tal-kera. Juru wkoll li l-kera kien baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju fis-suq.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

---

[6] Fol 16.
[7] Fol 113.
[8] Fol 71.
[9] Dok A a fol 5.
[10] Dok B a fol 10.
[11] Dok C a fol 11 u 12.
[12] Fol 17 sa fol 54.

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attriċi tilmenta li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, hi u l-aventi causa tagħha ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħhom. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi llimitat it-talba tagħha għal kumpens pekunjarju u non pekunjarju dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 1998 u 2021. Is-sena 1998 hija meta l-attriċi rċeviet il-fond b'donazzjoni, waqt li s-sena 2021 hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalmentż is-sid jista' jieħu l-post lura.

<u>Leġittimu kuntradittur</u>

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuti Teuma ressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari u ċioe' li huma mhumiex leġittimi kuntradditturi f'din il-kawża peress li huma ma jistgħux jagħtu r-rimedju li qed titlob l-attriċi.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenuti Teuma, kif isostnu huma stess, huma l-kerrejja tal-fond, li mxew mal-liġi dejjem u gawdew mill-protezzjoni li tathom. Huma ma jistgħux iwieġbu għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhomx poter li jibdlu l-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[13] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*

[13] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.
(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.
(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[14] irriteniet hekk:

> *"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."*

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[15] Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi.

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

---

[14] **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013
[15] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila v Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attriċi jew l-aventi causa tagħha, u l-konvenuti Teuma huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuti Teuma m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi kuntraditturi anke biex bil-preżenza tagħhom fil-kawża l-ġudizzju jkun sħiħ u integru. Għal kull bon fini l-Qorti tirrileva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti Teuma stess isostnu li l-preżenza tagħhom fil-kawża għandha tkun biss għall-integrita' tal-ġudizzju u allura ma jweġbux għad-danni.

Illi in vista tas-suesost din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Teuma qed tiġi miċħuda.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mhux wieħed dekontrollat, kif jidher miċ-ċertifikat esebit. Għalhekk hu ċar li japplika għal dan il-fond il-Kap 69 tal-Liġijiet.

Illi l-attriċi qed tallega ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħha kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-attriċi tgħid li l-Kap 69 ġegħelhom, lilha u lill-aventi causa tagħha, jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-attriċi ssostni li l-fatt li kellha bilfors tibqa' tirrikonoxxi lill-istess kerrejja tul is-snin u ġġedded il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Hi tgħid li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[16]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li

[16] **Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-attriċi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fl-1998 il-kera kienet l-ekwivalenti ta' mija u sittax-il euro (€116) u mbagħad għoliet bi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. 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. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional*

[17] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

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

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[18] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

[18] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[19]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu.

Illi l-kera li l-konvenuti Teuma ħallsu fis-sena 2021[20] kienet ta' €220 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt euro (€3,600) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-konvenuti u dak li setgħet tipperċepixxi l-attriċi.

Illi huwa minnu li s-sid oriġinali Carmelo Buhagiar, missier l-attriċi, kera lill-konvenuti Teuma fl-1980, meta l-emendi tal-1979 fil-Kap 69 kienu ġa seħħew. Allura wieħed jista' jargumenta li s-sid kien jaf preċiż x'inhi s-sitwazzjoni legali

[19] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.
[20] Fol 161 u 162.

ta' fond mikri, b'kera baxxa, u seta' kkumpensa għaliha b'kera għola. Is-sid kellu l-għażla għax kien dieħel għall-ftehim meta kien jaf il-liġi kif kienet. Pero' l-Qorti jidhrilha li s-sid ma setax ikun jaf kif is-suq tal-proprjeta' kien se jkun sa tant snin wara, u lanqas seta' jkun jaf li dak ir-reġim legali kien se jibqa' applikabbli għal ħafna snin.

Illi dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għall-dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Avukat Carlos Bugeja noe vs Amalia Pace et**[21] fejn il-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 u għal żmien indefinit fis-sens li kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr il-bżonn kull darba tal-kunsens tal-partijiet:

> *12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak ilftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom.*
>
> *13. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tal-lum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-każ ta'* ***Montanaro and others v. Malta*** *(Rik. nru 29964/18, 1 ta' Settembru 2020), xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:*
>
>> *»27. ... ... the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*
>>
>> *»28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«*

[21] Deċiża fil-31 ta' Mejju 2023.

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v. Malta (Rik. nru 1046/12, 30 ta' Lulju 2015) il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

»50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, ... the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect. »

51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves" huwa legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come".

Illi dan ir-raġunament wassal lill-Qorti Kostituzzjonali biex tikkonkludi li minkejja l-fatt li l-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 għal żmien indefinit:

Madanakollu sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l-kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.

Illi għalhekk il-Qorti, anke b'applikazzjoni ta' dan ir-raġunament, qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji dovuti lill-attriċi. Hi talbet is-somma ta' €20,790 bħala danni pekunjari. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat qed jitlob li se mai, apparti l-konteġġ stabbilit mill-ġurisprudenza għal dawn it-tip ta' danni, jitnaqqsu 10% oħra għax il-manutenzjoni saret mill-konvenuti, liema manutenzjoni ma ħallsitx għaliha l-attriċi, imma li għolliet il-valur tal-proprjeta' u dan se tiggwadanja minnu l-attriċi xorta waħda.

Illi l-kirja ilha għaddejja sa mill-1980 u s-sidien kienu l-ġenituri tal-attriċi. Pero, l-attriċi akkwistat il-fond b'donazzjoni fl-1998. Fis-sentenza **Joseph Pace vs Avukat tal-Istat et**[22] il-Qorti qalet:

> *L-aggravju safejn jolqot is-sehem li jmiss lill-atturi aħwa Cooper huwa tajjeb. Dawn kisbu nofs mhux maqsum tal-fond b'donazzjoni, li hija titolu partikolari mhux universali. Għalhekk ma jirtux il-jedd patrimonjali li seta' kellha l-awtriċi tagħhom, u kull jedd għal kumpens li jista' jmiss lilhom twieled biss fit-18 ta' Lulju 2019 meta saret id-donazzjoni u baqa' jseħħ sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.*

U fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[23] il-Qorti qalet:

> *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-*

[22] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[23] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.

Illi għalhekk it-talbiet tal-attriċi għall-kumpens għall-ksur tad-drittijiet fundamentali jistgħu ikunu biss dwar il-perjodu meta hi kienet is-sid. Il-kera baxxa, jew għolja, li kienu jirċievu l-ġenituri tagħha, b'ebda mod m'affettwat il-proprjeta' tagħha u l-assi tagħha, ladarba hi akkwistat il-fond b'donazzjoni u mhux b'wirt. Għalhekk hi korretta l-attriċi li llimitat it-talba tagħha għal kumpens bejn l-1998 u l-2021, u kien korrett l-Avukat tal-Istat li qajjem din l-eċċezzjoni. Dan il-kumpens imbagħad għandu jkun sal-2021 li timmarka d-dħul fis-seħħ t'emendi għall-Kap 69 li permezz tagħhom is-sidien kisbu dritt li jgħollu l-kera u f'ċerti kundizzjonijiet jieħdu l-fond lura. Il-ġurisprudenza hi wkoll kostanti fuq dan illi l-emendi tal-2021 għall-Kap 69 isibu bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid għat-tgawdija xierqa tal-proprjeta' tiegħu u d-dritt tal-kerrej għall-protezzjoni f'każ fejn il-mezzi tiegħu ma jippermettux li jixtri dar għalih.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[24]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been

[24] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[25]

Illi fir-rapport tagħha l-espert ġudizzjarju stabbilixxiet il-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sal-2021. L-atturi talbu kumpens pekunjarju ta' €20,790. L-Avukat tal-Istat issottometta li għandhom jitnaqqsu 10% oħra minbarra it-30% u 20% imsemmija f'Cauchi vs Malta għax il-manutenzjoni saret mill-kerrej. Dwar dan l-unika aċċenn li hemm in atti huwa dak li qal il-konvenut Louis Teuma in kontroeżami li huwa kien jieħu ħsieb il-manutensjoni. Pero ma jirriżultax bi preċizjoni x'kienet il-manutensjoni li saret u kemm intefqu flus għal din il-manutensjoni. F'nuqqas ta' prova ċara dwar dan ma jkunx ġustifikat it-tnaqqis rikjest mill-Avukat tal-Istat. Għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**	**KERA IMĦALLSA**
1998	€120	€116
1999	€120	€116
2000	€120	€116
2001	€120	€116
2002	€120	€116
2003	€360	€116
2004	€360	€116
2005	€360	€140
2006	€360	€140
2007	€360	€140
2008	€730	€140
2009	€730	€140
2010	€730	€140

[25] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

2011	€730	€184
2012	€730	€184
2013	€1800	€184
2014	€1800	€184
2015	€1800	€184
2016	€1800	€184
2017	€1800	€184
2018	€3600	€220
2019	€3600	€220
2020	€3600	€220
2021	€3600	€220
Total	**€29450**	**€3820**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 29,450
Tnaqqis ta' 30%	€ 8,835
Bilanċ	€ 20,615
Tnaqqis ta' 20%	€ 4,123
Bilanċ	€ 16,492
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,820
Kumpens pekunjarju	**€ 12,672**

Illi għalhekk l-attriċi tirċievi kumpens pekunjarju ta' tnax-il elf sitt mija tnejn u sebgħin euro (€12,672).

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-attriċi talbet is-somma ta' €500 kull sena li dam il-ksur tad-drittijiet, għal total ta' €11,500.

Illi hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[26] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-*

[26] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[27] il-Qorti qalet ukoll:

Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.

Illi l-attriċi akkwistat il-fond fl-1998 u bdiet dawn il-proċeduri fl-2023 u ċioe' madwar ħamsa u għoxrin sena wara li akkwistat il-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' elfejn euro (€2,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi fil-waqt li **tiċħad it-tielet eċċezzjoni** tal-konvenuti konjuġi Teuma:

1. **tilqa' l-ewwel talba** tal-attriċi u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-attriċi fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond numru 267 Triq Ħal Qormi l-Marsa.

2. **tilqa' t-tieni talba tal-attriċi** u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-attriċi għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

3. **tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnax-il elf sitt mija tnejn u sebgħin euro (€12,672), flimkien mas-somma ta' elfejn euro (€2,000) bħala danni non pekunjarji;

4. **tikkundanna lill-Avukat tal-Istat** iħallas lill-attriċi s-somma ta' tnax-il elf sitt mija tnejn u sebgħin euro (€12,672) bħala danni pekunjarji flimkien mas-

[27] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

somma ta’ elfejn euro (€2,000) bħala danni non pekunjarji, bl-imgħax mis-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuti konjuġi Teuma, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR