QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 13

Rikors numru 138/23/1 LM

Michelle Doreen Xuereb

v.

Mark Galea u l-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fl-10 ta' Jannar 2024 fejn astjeniet milli tqis it-talbiet tar-rikorrenti sabiex tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann favur l-intimat Galea, protetta taħt l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] għaliex sabet li l-kirja inkwistjoni mhijiex regolata bil-Kap. 158.

Preliminari

2. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *“4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarju tal-fond ossia appartament bin-numru 6 fil-binja magħrufa bħala ‘Sunrise’, f’Triq il-Fuxa, San Ġwann, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], wara li dan ingħata lilha permezz ta’ att ta’ donazzjoni tat-3 ta’ Ottubru, 2016, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[1], minn Giuliano sive Julian Sciberras fejn dan żamm id-dritt tal-użu u użufrutt gratwit fuq il-fond matul ħajtu kollha. Dan tal-aħħar miet fis-16 ta’ April, 2021,[2] u skont it-testment tiegħu tad-9 ta’ Ottubru, 2018 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[3], huwa nnomina lir-rikorrenti Doreen Xuereb bħala eredi universali tiegħu u l-wirt tiegħu sussegwentement ġie debitament denunzjat permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta’ Awwissu, 2021, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia.[4] Jingħad li huwa kien akkwista l-fond permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni magħmul fit-28 ta’ Marzu, 1993, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[5], u li l-imsemmi fond huwa ddekontrollat.[6] L-istess fond kien intgħata b’titolu ta’ lokazzjoni lill-intimat Galea permezz ta’ skrittura li saret fl-1 ta’ Novembru, 1984[7], b’kera ‘miżera’ ta’ €150 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u li llum ġiet awmentata għal €620 ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti tirrileva li fis-26 ta’ Settembru, 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda l-proċeduri fl-ismijiet* ***Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M)) vs. Mark Galea (K.I. nru. 532959(M)) Awtorità tad-Djar***[8] *(Rik. nru. 1092/2021LC) billi żied il-kera għall-ammont ekwivalenti għal 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, jiġifieri €3,800 fis-sena.”*

---

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 9.
[2] Kopja vera Dok. B *a fol.* 15.
[3] Kopja vera Dok. D *a fol.* 51.
[4] Kopja vera Dok. E *a fol.* 54.
[5] Kopja vera Dok. C *a fol.* 16.
[6] Kopja vera Dok. F *a fol.* 57.
[7] Kopja vera Dok. G *a fol.* 60.
[8] Kopja sentenza Dok. H *a fol.* 61.

3. F'dawn il-proċeduri, li ġew ippreżentati fis-17 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti tgħid li ġarrbet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-fond inkwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 taw lill-intimat Galea, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-għan pubbliku.

4. Talbet għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"**(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Galea għal fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha;*
>
> ***(II) Konsegwentament Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Sekda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*
>
> ***(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*
>
> ***(IV) Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

> ***(V)*** ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati.*
>
> ***Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.****"*

5. B'risposta ppreżentata fl-20 ta' April 2023[9], l-inkwilin sostanzjalment wieġeb illi huwa ma jweġibx għall-allegazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, li r-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji tagħha, li huwa mexa skont il-liġi, u li f'kull każ għad-danni relattivi għall-ksur ta' drittijiet tal-bniedem iwieġeb l-intimat l-ieħor.

6. Permezz ta' risposta preżentata fil-21 ta' April 2023[10] l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158; li l-kirja saret bi ftehim bonarju bejn il-partijiet u għalhekk mhux regolata bil-Kap. 158; li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà; u fil-mertu ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

7. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Jannar 2024[11] ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu u dawk tal-intimat Galea, u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha."*

[9] Fol. 75 *et seq*.
[10] Fol. 77 *et seq*.
[11] Fol. 149 *et seq*.

8. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"11. Il-Qorti ser tindirizza l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni li qiegħed jissolleva l-intimat Avukat tal-Istat, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib prova li l-kirja in kwistjoni tassew hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u li l-kirja saret permezz ta' ftehim liberu bejn il-partijiet u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva li għalkemm l-ewwel talba tar-rikorrenti hija msejsa prinċipalment fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, l-fond li tiegħu llum hija s-sid, inkera lill-intimat Galea permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Novembru, 1984. Tikkunsidra li tassew jirriżulta mill-kopja tal-imsemmija skrittura esebita li l-imsemmi fond kien inkera mill-antekawża tar-rikorrenti u ħutu l-proprjetarji l-oħra lill-intimat Galea, u għaldaqstant il-Qorti tagħraf li l-kirja mhijiex regolata permezz tal-Kap. 158. "*

9. Ir-rikorrenti ħassitha aggravata b'dik is-sentenza u ressqet appell minnha fit-23 ta' Jannar 2024. Tilmenta illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet illi ma kienx hemm prova li l-kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u għalhekk ma misshiex ċaħdet it-talbiet tagħha bl-ispejjeż.

10. Talbet għalhekk lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata:

> *"in kwantu ċaħdet it-talbiet attriċi, stante illi kuntrarjament għal dak sostnut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), il-kirja viġenti hija kirja tassew protetta abbażi tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li huwa fond dekontrollat li ilu dekontrollat mill-14 ta' Diċembru 1971 u għalhekk tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti sabiex jiġu likwidati d-danni sofferti.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Avukat tal-Istat."*

11. B'risposta ppreżentata fis-6 ta' Frar 2024, l-inkwilin Galea straħ fuq is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

12. L-Avukat tal-Istat ukoll wieġeb[12] li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra tagħha.

Konsiderazzjonijiet:

13. Permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrenti tilmenta illi l-ftehim tal-kera li sar bejn l-awturi tagħha u l-intimat Galea fl-1 ta' Novembru 1984 kien biss għall-perjodu ta' sena. Tgħid li minn hemm 'l quddiem il-kirja kompliet tiġġedded bis-saħħa tal-Kap. 158 u dan għaliex, hekk kif jirriżulta mill-provi minnha mressqa, l-istess kien ġie reġistrat bħala fond dekontrollat fl-14 ta' Frar 1971. Iżżid li l-awtur tagħha ma setax ippreveda l-piż eċċessiv li hu u l-eredi tiegħu kien ser ikollhom jerfgħu mat-trapass ta' kważi erbgħin (40) sena. Tirreferi mbagħad għas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 1092/2021 LC fl-ismijiet **Michelle Doreen Xuereb v. Mark Galea** mogħtija fis-26 ta' Settembru 2022 fejn il-kera ġiet awmentata proprju abbażi tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 u tisħaq li ma jagħmilx sens li l-qorti ċivili tiddikjara li japplika l-Kap. 69.

14. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu '*jiddubita b'saħħa kemm dik il-kirja għandha tkun ikkunsidrata waħda protetta taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.'* Dan għaliex:

[12] Fol. 170 *et seq*.

> *"l-antekawża tar-rikorrenti kellhom ftehim b'kundizzjonijiet iktar favorevoli minn dawk stabbiliti fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk il-kirja kellha tibqa regolata b'dan il-ftehim. Kienu l-appellanti li għażlu din it-triq u ċioe li jikkuntrattaw kirja indefinita, u ma nġabet ebda prova illi huma kienu kostretti sabiex jikru l-fond għaldaqstant din il-kirja sal-lum baqgħat regolata b'dan il-ftehim liberu bejn is-sid u l-inkwilin u mhux mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta."*

15. Mill-atti jirriżulta illi:

15.1. Il-fond inkwistjoni kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti, Michele u Michelina Sciberras li fl-14 ta' Diċembru 1971 irreġistrawh bħala fond dekontrollat[13];

15.2. Fl-1976 u 1970, rispettivament mietu l-konjuġi Sciberras u l-patrimonju tagħhom, li kien jinkludi l-fond *de quo*, għadda lit-tmien uliedhom[14];

15.3. Fl-1 ta' Novembru 1984[15] l-aħwa Sciberras krewh lill-intimat Galea b'kera ta' Lm150 fis-sena jitħallsu bis-sitt (6) xhur bil-quddiem b'effett mill-5 ta' Novembru 1984 u suġġett għal diversi kondizzjonijiet, fosthom li *kwalsiasi* benefikati '*jaċċedu għall-istess fond bla dritt ta' kumpens'* u li l-manutenzjoni tal-fond, kemm dik ordinarja kif ukoll dik straordinarja, fuq ġewwa u fuq barra, tkun a karigu tal-inkwilin;

[13] Fol. 58 – 59.
[14] Fol. 16.
[15] Fol. 60.

15.4. B'att ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu 1993[16], l-aħwa Sciberras assenjaw il-fond *de quo* lil ħuhom Giuliano *sive* Julian Sciberras, iz-ziju tar-rikorrenti[17] li min-naħa tiegħu b'kuntratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Ottubru 2016[18] assenjah lir-rikorrenti;

15.5. Giuliano *sive* Julian Sciberras miet fis-16 ta' April 2021[19] u ħalla lir-rikorrenti eredi universali tiegħu;

15.6. Fid-29 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrenti ppreżentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera għall-iżgumbrament tal-inkwilin jew awment fil-kera *a tenur* tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018. B'sentenza tas-26 ta' Settembru 2022[20], filwaqt li l-Bord iddikjara li '*Mark Galea huwa l-inkwilin tal-fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann, ai termini tal-Kap. 158'* awmenta l-kera għal €3,800 fis-sena pagabbli f'żewġ skadenzi annwalment. Dik is-sentenza ma ġietx appellata.

16. Għalhekk, qabel ma ngħatat is-sentenza appellata diġà kien hemm ġudikat fis-sens illi l-kirja inkwistjoni hija regolata bil-Kap. 158.

17. Skont l-Artikolu 1532(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili ["il-Kap. 16"] sakemm ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-

[16] Fol. 16 *et seq*.
[17] Fol. 36.
[18] Fol. 9 *et seq*.
[19] Fol. 15 *et seq*, 51 *et seq*., 54 *et seq*.
[20] Fol. 61 *et seq*.

intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera tkun ġiet miftehma tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera tkun ġiet miftehma tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk tkun ġiet miftehma tant kull jum.

18. F'dan il-każ il-kera miftehma kienet fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Għalhekk, l-ewwel tiġdid kien b'effett mill-5 ta' Novembru 1985 u minn hemm il-kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-oħra.

19. L-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kien *inter alia* jipprovdi illi:

> *"(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort' oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.*
>
> *(3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:*
>
>> *(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).*
>>
>> *(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet*

> *tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu ..."*

20. Dispożizzjoni introdotta bl-Att XXIII tal-1979.

21. F'dan il-każ, il-fond huwa wieħed dekontrollat u l-inkwilin ċittadin Malti li kien u għadu jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. B'hekk, il-kriterji kollha għall-applikazzjoni tal-Kap. 158 huma sodisfatti. Kuntrarjament għal dak eċċepit mill-Avukat tal-istat u deċiż mill-Ewwel Qorti, il-fatt li fil-bidu l-kera setgħet kienet waħda vantaġġjuża mhix ċirkostanza li teskludi l-applikazzjoni tal-Kap. 158.

22. Konsegwentement, l-ewwel aggravju tar-rikorrenti dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzonijiet tal-Avukat tal-Istat qiegħed jintlaqa'.

23. Għall-istess raġuni sejjer jintlaqa' wkoll it-tieni aggravju tar-rikorrenti għallinqas dak li għandu x'jaqsam mal-ispejjeż tas-sentenza appellata.

24. Il-Qorti mhux ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti peress li dan il-każ hu wieħed mill-ħafna li saru dwar il-protezzjoni li jagħti l-Kap. 158 lill-inkwilini u diġà ngħataw diversi sentenzi dwaru. Għalhekk għall-

finijiet ta' ekonomija tal-ġudizzju u kif ukoll a skans ta' dewmien bla bżonn, sejra tiddeċiedi dwar il-kumplament tal-eċċezzjonijiet u t-talbiet[21].

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Intimat Inkwilin Galea</u>

25. L-inkwilin Galea beda billi eċċepixxa illi:

> *"huwa m'huwiex leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikrrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti."*

26. Dwar min għandu jwieġeb f'kawżi ta' natura kostituzzjonali ssir referenza għall-kawża fl-ismijiet **<u>Oliver Agius v. L-Onorevoli Prim Ministru</u>**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' Settembru, 2016 fejn ingħad:

> *"Illi l-Qorti tqis li l-kwestjoni ta' min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali tintrabat sewwa mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Ilu żmien li l-Qrati tagħna għarfu din ir-rejalta' u għalhekk sawru d-distinzjonijiet meħtieġa applikabbli għall-biċċa l-kbira mill-każijiet. Għalhekk, illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali. Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni;"*

[21] Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **<u>Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat et</u>**, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023.

27. M'hemmx dubju li f'każijiet li jolqtu l-jedd ta' tgawdija bil-kwiet tal-ġid jew tal-possedimenti, kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni, l-inkwilini ma jweġbux direttament. Jaqgħu iżda f'din l-aħħar kategorija sabiex jagħmlu l-ġudizzju sħiħ. Dan:

> *"... imqar jekk minħabba l-effetti li s-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jista' jkollu fuq il-ġid li jkollha taħt idejha u liema ġid ikun jappartjeni lill-parti attriċi . Dan jgħodd ukoll jekk dik il-parti mħarrka ma tkunx hija li ġabet il-ksur tal-jedd ilmentat u mqar jekk dik il-persuna tkun inqdiet minn xi jedd mogħti lilha mil-liġi."*[22]

28. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Galea hi <u>miċħuda</u>.

29. Permezz tat-<u>tieni eċċezzjoni preliminari</u> tiegħu, l-intimat Grech jilmenta illi r-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji tagħha.

30. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu din l-eċċezzjoni ġiet imfissra hekk:

> *"9. Illi r-rikorrenti proċediet permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera bid-deċiżjoni finali tkun fis-26 ta' Settembru 2022.*
>
> *...*
>
> *13. Illi filfatt permezz tad-deċiżjoni tas-26 ta' Settembru 2022, il-Qorti żiedet il-kera għal tliet elef u tmien mitt euro (€3,800) fis-sena u llum il-konvenut qed iħallas tali ammont kif ordnat.*
>
> *14. L-istess Kap. 158 jipprovdi għal mezz xieraq ta' rimedju li huwa preżentament disponibbli u għaldaqstant peress li jeżistu mezzi xierqa ta' rimedju li huma disponibbli, din il-Qorti għandha tastjeni milli teżerċita s-setgħat tagħha fil-kawża odjerna."*

[22] **Rosette Fenech et v. Awtorità tad-Djar et**, deċiża mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-13 ta' Mejju 2021, Rik. Nru. 81/16JRM (sentenza finali).

31. Huwa paċifiku li r-rikorrenti effettivament utilizzat ir-rimedju li tatha l-liġi bl-emendi li saru permezz tal-Att XXVII tal-2018 u dawk sussegwenti. B'din il-kawża hija mhux qed tilmenta dwar hekk. Hija qed tilmenta dwar il-perjodu bejn l-1 ta' Awwissu 1987 sas-sena 2021, *ossia* l-perjodu qabel ma l-Bord għolla l-kera bis-saħħa tal-emendi kif fuq ingħad.

32. Għalhekk tiċħad ukoll dik l-eċċezzjoni.

Il-Mertu – L-Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

33. Ir-rikorrenti tilmenta illi bl-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tagħha *a tenur* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

34. Allegazzjoni li l-Avukat laqa' għaliha billi eċċepixxa li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt (ħames eċċezzjoni), li ma kien hemm ebda ksur ta' drittijiet fondamentali għaliex fil-każ odjern sar biss kontroll ta' użu entro l-parametri permissibbli tal-proprjetà inkwistjoni (tielet eċċezzjoni), u li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax tippretendi kumpens għaż-żmien li hija ma kinitx sid tal-fond *stante* li d-

drittijiet fondamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti (raba' eċċezzjoni).

35. L-intimat inkwilin Galea wkoll wieġeb illi:

> *"5) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;*
>
> *6) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, il-liġi tipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjetà mikrija ai termini tal-liġi, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera;*
>
> *7) Illi permezz tal-Att XXIII tal-1979, l-intendiment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*
>
> *8) Illi di più u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilità sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-proprjetà lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ"*

36. Meħud inkonsiderazzjoni l-għan soċjali wara l-liġi, illum hu stabbilit li l-fatt waħdu li l-kirja tibqa' tiġġedded u mhuwiex magħruf meta ser tispiċċa, mhuwiex biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali. Hemm ksur tal-jedd fondamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-kera tkun sproporzjonata paragunata mal-kera fis-suq ħieles.

37. Matul il-kirja l-intimat inkwilin Galea ħallas[23]:

[23] Fol. 89 *et seq*.

- Lm75 (€174.70) kull sitt xhur (li jammontaw għal €349.41 fis-sena) fil-perjodu bejn il-5 ta' Novembru 1984 sal-4 ta' Mejju 2002;

- Lm150 (€349.41) kull sitt xhur (li jammontaw għal €698.81 fis-sena) fil-perjodu bejn il-5 ta' Mejju 2002 sal-5 ta' Novembru 2009;

- €500 kull sitt xhur (li jammontaw għal €1,000 fis-sena) fil-perjodu bejn il-5 ta' Novembru 2009 sal-4 ta' Mejju 2015;

- €200 '*kera b'lura'* fit-18 ta' Mejju 2015;

- €575 kull sitt xhur (li jammontaw għal €1,150 fis-sena) għall-perjodu bejn il-5 ta' Mejju 2015 sal-4 ta' Mejju 2019;

- €620 kull sitt xhur (li jammontaw għal €1,240 fis-sena) għall-perjodu bejn il-5 ta' Mejju 2019 sal-5 ta' Novembru 2020;

- €2,216.67 għall-perjodu bejn Ottubru 2022 u Apri 2023[24].

- €1,583.33 bejn l-1 ta' Mejju 2023 sat-30 ta' Settembru 2023.

[24] Fol. 89.

38. Mhux ċar kif ir-rikorrenti kkalkolat iż-żidiet fil-kera. Skont l-Artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158:

> *"Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit."*

39. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera setgħet imbagħad tiżdied kif ġej:

> *"1531Ċ.(1) Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għal kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minnmija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa utmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*
>
> *(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:*
>
> *B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."*

40. L-iskrittura ta' lokazzjoni ma tipprovdix għall-awment fil-kera. Għalhekk, skont l-imsemmija dispożizzjonijiet il-kera setgħet togħla fl-ammont ta':

i. Fis-sena 1985 ir-rata tal-inflazzjoni tbaxxiet minn dik tas-sena ta' qabilha. Għalhekk, bejn il-5 ta' Novembru 1985 u l-4 ta' Novembru 2000 il-kera kellha tibqa' €349.41 fis-sena;

ii. Mill-5 ta' Novembru 2000 sal-4 ta' Mejju 2013 is-sid seta' jgħolli l-kera fl-ammont ta' €498.90 fis-sena;

iii. Mill-5 ta' Mejju 2013[25] sal-4 ta' Mejju 2016 is-sid seta' jgħolli l-kera fl-ammont ta' €674.99 fis-sena;

iv. Mill-5 ta' Mejju 2016 sal-31 ta' Lulju 2018 is-sid seta' jgħolli l-kera fl-ammont ta' €688.92 fis-sena; u

v. Wara l-1 ta' Awwissu 2018 ir-rikorrenti kellha mbagħad ir-rimedju previst fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158, *ossia* li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera awment ta' 2% tal-valur lokatizju fis-suq ħieles.

[25] Għaliex kienet titħallas f'żewġ pagamenti u dan kien l-ewwel wieħed wara l-1 ta' Jannar 2013

41. Ir-rikorrenti talbu lill-perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni bejn l-1987 sas-sena 2021[26]. Skont il-perit, fl-2021 il-proprjetà inkwistjoni kellha valur ta' €230,000[27]. Somma allura konsiderevolment ogħla minn dik stmata mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-2022 (€195,000)[28].

42. Kwantu għall-valur lokatizju fis-suq ħieles il-perit tekniku rrelata hekk:

Sena	Kera Annwali €
1987	267.82
1992	711.54
1997	1,594.47
2002	2,512.62
2007	4,069.12
2012	3,824.53
2017	5,647.85
2021	7,360.00

43. Meqjus illi l-istima tal-perit tekniku hi €35,000 iktar minn dik li saret fil-kawża deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll meta tqis l-għan soċjali tal-liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, fatt li jittieħed inkonsiderazzjoni meta jiġi kalkolat il-kumpens pekunjarju, il-Qorti tqis li sas-sena 1996 m'hemmx sproporzjon kbir bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera skont il-Kap. 158. L-isproporzjon sostanzjali jibda mis-sena 1997 'il quddiem.

[26] Fol. 77A.
[27] Fol. 114.
[28] Fol. 66.

44. Kif jirriżulta mir-rassenja tal-fatti li saret aktar 'il fuq, fl-1997 il-fond kien jappartjeni lil Giuliano *sive* Julian Sciberras, iz-ziju tar-rikorrenti[29], sakemm, b'kuntratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Ottubru 2016[30] tah b'donazzjoni lir-rikorrenti. Madankollu, l-istess Julian Sciberras, li miet fis-16 ta' April 2021[31], ħalla lir-rikorrenti eredi tiegħu.

45. L-Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti rċeviet il-fond b'donazzjoni fit-3 ta' Ottubru 2016 u għalhekk ma tistax tippretendi li tieħu kumpens qabel dik id-data. Dan abbażi ta' sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **James Charles v. Avukat tal-Istat** deċiża fit-30 ta' Novembru 2022 (li ma ġietx appellata) fejn ingħad hekk:

> *"Hemm differenza notevoli bejn min jiret fond bħala eredi universali ta' vittima f'termini konvenzjonali u min sar sid ta' fond bil-mezz ta' donazzjoni.*
>
> *Una volta l-Fond ma jiffurmax parti mill-assi ereditarji li pprovenjew lill-werrieta universali, it-talba tar-Rikorrent f'dan ir-rigward tfalli minħabba illi l-azzjonijiet naxxenti minn ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma humiex aljenabbli jew trasferibbli. Mad-donazzjoni tal-Fond id-donaturi għaddew lir-Rikorrent il-ġebla biss u mhux ukoll xi dritt ta' azzjoni dwar it-telf li huma ġarbu b'konsegwenza tal-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħhom allegata.*
>
> *Mhux fondat fil-fehma tal-Qorti l-argument tar-Rikorrent illi għaliex snin wara d-donazzjoni sar ukoll wieħed minn erba' werrieta universali tal-ġenituri tiegħu allura wiret ukoll kwart (1/4) tal-azzjoni għad-danni pekunjarji li kienet tispetta lill-ġenituri tiegħu. Sabiex ikun possibbli li werriet universali ta' vittima ta' leżjoni ta' jedd konvenzjonali jirriklama danni pekunjarji anke għaż-żmien tal-leżjoni matul il-ħajja tal-ante*

[29] Fol. 36.
[30] Fol. 9 *et seq.*
[31] Fol. 15 *et seq*, 51 *et seq.*, 54 *et seq.*

> *causa, kien meħtieġ kontinwita' bejn il-leżjoni tad-dritt tal-ante kawża u l-leżjoni tad-dritt tal-werriet universali."*

46. Il-Qorti ma taqbilx. Bħala werrieta ta' zijuha, ir-rikorrenti akkwistat id-drittijiet patrimonjali tal-awtur tagħha u dan b'referenza għall-jedd tal-kumpens li kellu zijuha[32]. Għalhekk, irrispettivament mill-fatt illi fit-3 ta' Ottubru 2016 ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* b'donazzjoni mingħand zijuha Julian Siciberras, bejn il-5 ta' Mejju 2002 u t-2 ta' Ottubru 2016 hija għandha wkoll jedd għall-kumpens li kellu zijuha.

47. Għaldaqstant, tiċħad ukoll dan l-aggravju.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

48. Il-perjodu rilevanti huwa għalhekk dak bejn l-1 ta' Jannar 1997 u l-31 ta' Lulju 2018[33] wara liema data daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li ta lir-rikorrenti r-rimedju li tirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, rimedju li hija għażlet tutilizza biss fid-29 ta' Diċembru 2021.

49. Skont l-istima tal-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti l-fond fuq is-suq ħieles kien iġib is-segwenti:

---

[32] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et*** mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2022.

[33] Ara pereżempju **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru 2022, **Monica Magro et v. John Mary Schembri et**, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' April 2024.

		€
1997 - 2001	€1,594.47 x 5	7,972.35
2002 – 2006	€2,512.62 x 5	12,563.10
2007 – 2011	€4,069.12 x 5	20,345.60
2012 – 2016	€3,824.53 x 5	19,122.65
2017	€5,647.85	5,647.85
2018	€5,647.85 / 12 x 7	3,294.58
Total		**€68,946.13**

50. Il-kriterji ta' Cauchi[34] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tmienja u erbgħin elf, mitejn u sittin ewro (€48,260).

51. Tnaqqis ieħor bil-kriterju ta' Cauchi[35] huwa għall-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu mertu tal-ksur. Tnaqqis ta' 20% li jħalli bilanċ ta' madwar tmienja u tletin elf, u sitt mitt ewro (€38,600).

52. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żieded tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[36] għall-istess perjodu. Figura li f'dan il-każ tammonta għal sittax-il elf u sitt mitt ewro (€16,600).

[34] **Cauchi v. Malta** (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[35] *"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 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%".*
[36] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."*

53. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti <u>bejn il-5 ta' Mejju 2002 u l-31 ta' Lulju 2018</u> huwa fis-somma ta' **<u>ħmistax-il elf, erba' mija u tmenin ewro (€15,480)</u>**.

54. Id-danni morali ma jintirtux. Konsegwentement, il-Qorti se tillikwida biss id-danni morali li r-rikorrenti sofriet bejn it-3 ta' Ottubru 2016 u l-1 ta' Awwissu 2018, perjodu ta' inqas minn sentejn. Għalhekk, is-somma ta' **<u>mija u ħamsin euro (€150)</u>** hi biżżejjed.

55. Komplessivament għalhekk, id-danni dovuti lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha huma fis-somma ta' **tnejn u għoxrin elf, mija u ħamsin ewro (€22,150)**.

<u>Deċiżjoni.</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u filwaqt li tħassar is-sentenza appellata:

i. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Galea;

ii. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara illi bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009,

ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Galea għall-fond Flat 6, Triq il-Fuxa, San Ġwann b'kera li ma żammitx proporzjon bejn id-dritt tas-sid u l-għan soċjali, u dan bi ksur tad-dritt tar-rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

iii. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens ta' danni għal dak il-ksur;

iv. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf, mija u ħamsin ewro (€22,150) kif spjegat hawn fuq.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax mil-lum.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm