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

Illum 09 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 230/2022 AF

Modesta Farrugia

u

Caterina *sive* Catherine Ciappara

vs

Avukat tal-Istat

u

Mario Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Modesta Farrugia u Caterina *sive* Catherine Ciappara, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 13 (ġià 6), fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġia Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

Missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjoni t'art fabbrikabbli magħrufa bħala "il-Ġnien" fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Frar 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF1); (ii) kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF2); u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat 3 ta' Diċembru 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF3).

Sussegwentement, missier l-esponenti bena diversi proprjetajiet fuq l-imsemmija art, inkluż il-fond in kwistjoni, li llum il-ġurnata jinsabu fi tliet toroq differenti u dan stante li maż-żmien infetħu żewġ toroq li jmissu ma' Triq il-Ħniena ossia Triq Dun Rajmond Ellul (ġia Triq Ġużeppi d'Arena) u Triq Ġużeppi Muscat (ġià triq ġdida fiq Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

Meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu n-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija proprjetajiet, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment *unica charta* datat 6 ta' Ġunju 1968, in atti tan-Nutat Dr Nicola Said (Dok MF4).

Wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-proprjetajiet in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza (Dok MF5).

Inoltre, wara l-mewt t'ommhom, il-proprjetajiet in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta proprjetà, b'mod

indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (Dok MF6).

Oriġinarjament, missier l-esponenti kkonċeda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax-il (17) sena lil aventi kawża tal-inkwilin preżenti, Francesco Zammit permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Novembru 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF7).

Din il-konċessjoni emfitewtika skadiet fl-1 ta' Novembru 1985, imma l-intimat Zammit, peress li huwa ċittadin Malti u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni, ippretenda li jibqa' jgħix fil-fond taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Preżentament, l-intimat Zammit qed iħallas kera irriżorja ta' erba' mija, tmienja u erbgħin Euro u sebgħin ċenteżmu (€448.70) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

L-intimat qed iħallas tali kera rriżorja b'mod abbużiv u llegali stante li bil-ftehim li huwa kellu mal-antekawża tal-esponenti, huwa kellu jivvaka l-fond fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja: ħaġa li huwa m'għamilx minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, b'dan illi huwa baqa' jokkupa l-fond sal-lum b'titolu ta' kera pretiż minnu, sfurzat fuq l-esponenti.

B'hekk, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-esponenti ġew imċaħda milli jieħdu l-pussess vakanti tal-istess fond wara t-terminazzjoni tal-imsemmija konċessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fl-1 ta' Novembru 1985 u konsegwentement ġew imċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid forzuż tal-istess fond. Infatti, l-unika kumpens li ġew offruti kien li jitħalsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali fis-sena li titħallas mill-intimat Zammit, liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, baqgħet xorta anti-kostituzzjonali fid-dawl fid-dawl tan-nuqqas

ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjetà tagħhom, oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjetà tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimat Zammit ingħata l-jedd li jibqa' jirrisjedi fil-fond.

Inoltre, la l-esponenti u wisq inqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess.

Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimat Zammit sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank mis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar 2018, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss, iżda anke l-Att XXIV tal-2021, għalkemm kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

B'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġi pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma hu qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed

jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

Tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 u tal-Att XXVI tal-202, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolari tal-fond *de quo*, ġiet imposta u sfurzata fuqhom a *'landlord / tenant relationship'* u fil-verità, dan l-aġir jammonta għall-esproprijazzjoni *de facto* u indubbjament inħoloq preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif ġie stabbilit fis-sentenzi fl-ismijiet *Fleri Soler & Camilleri vs Malta,* deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006; *Gerald Montanaro Gauci vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016; u *Buttigieg and Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

Għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjetà tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat ghal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkumenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u

allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Mata, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar 2018.

Fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et vs Malta,* il-Qorti ssenjalat li:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.****"*

In vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta*, ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandhom jirċievu *sia* danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnhom subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

Il-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżervaw id-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018 u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2017, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jiġu dikjarati ukoll li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

L-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-ghan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia (Dok MF8).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimat Zammit tal-fond bin-numru 13 (ġià 6), fi Triq Dun Rajmond

Ellul (ġià Triq Gużeppi d'Arena), il-Qrendi, bil-konsegwenza li jirrenduha mpossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Liġijiet tal-Kera viġenti, ġew vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 13 (ġià 6), fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġià Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa il-fond in kwistjoni;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà 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-pekunjajri kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

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

Rat id-dokumenti annessi.

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

Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 13, Triq Dun Rajmond Ellul, il-Qrendi.

Ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-tieni talba rikorrenti hija improponibbli sa fejn hija bbażat fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minħabba dak li jipprovi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u stante li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ f'April 1959 u m'għandux l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9).

Sa fejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.

Proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

- bil-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti mekkaniżmi oltre minn hekk għal reviżjoni tal-valur tal-kera permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;

- apparti minn hekk l-artikoli 12B(4) u 12Ċ tal-Kap. 158 jipprovdu wkoll għall-ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjetà;

- magħdud ma' dan, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-intimata inkwilina; u

- jingħad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw il-fond u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom.

Bla preġudizzju għal dak fuq premess, fi kwalunkwe każ, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel l-1 ta' Mejju 1987 u dan minħabba dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara l-10 ta' Lulju 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Fl-aħħarnett, it-tielet talba rikorrenti ma tistax tinlaqa' sa fejn hija msejsa fuq l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għaliex dan l-artikolu japplika biss appellata jgħodd biss għall-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Tant hu hekk dan l-artikolu lanqas ġie traspsot jew implementat fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimat Mario Zammit, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament l-esponenti jiddikjara illi huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huwa ma jista' qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin.

Bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u

tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

Għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandux tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamel u għadu jagħmel sa llum hu li josserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Novembru 2022 il-Qorti hatret lill-Perit Konrad Xuereb bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2022 f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-24 ta' Jannar 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta’ liema r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnhom mġarrba.

Wara li ssollevaw diversi eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 13, già 6, Triq Dun Raymond Ellul gia Triq Gużeppi d’Arena, Qrendi li (lkoll huma toroq li jmissu ma’ Triq il-Ħniena).

Mill-provi jirriżulta li missier ir-rikorrenti Michelangelo Ellul, illum mejjet, kien akkwista porzjon ta’ art fabrikabbli magħruf bħala l-“Ġnien”, fi Triq il-Ħniena, Qrendi permezz tas-segwenti kuntratti:

i. Kuntratt ta’ diviżjoni tal-14 ta’ Frar 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said;
ii. Kuntratt ta’ permuta tat-18 ta’ Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said;
iii. Kuntratt ta’ bejgħ tat-18 ta’ Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

Michelangelo Ellul bena diversi proprjetajiet fuq l-art inkluża dik mertu ta’ din il-kawża.

B’kuntratt tal-1 ta’ Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, Michelangelo Ellul ikkonċeda l-fond mertu ta’ din il-

kawża favur Francesco Zammit ossia lil-missier l-intimat, b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal terminu ta' 17-il sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt. Din il-konċessjoni skadiet fl-1 ta' Novembru 1985.

Mill-atti mhux magħruf meta miet Michelangelo Ellul madanakollu jirriżulta li b'testment unica charta tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, il-wirt tal-imsemmi Michelangelo Ellul għadda in kwantu għas-sesta parti indivż konsistenti f'nuda proprjetà favur kull wieħed mit-tlett uliedu ossia r-rikorrenti Modesta Farrugia, Catherine Ciappara u Giuseppe (mejjet) ilkoll aħwa Ellul, kif soġġett għall-użufrutt favur ommhom Vincenza Ellul.

B'kuntratt ta' *datio in solutum* tat-18 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, omm ir-rikorrenti akkwistat is-sehem indiviż ta' wieħed minn sitta li kien preċedentement jappartjeni lil Giuseppe Ellul.

Għad illi jingħad li Vincenza Ellul ġiet nieqsa u in forza ta' testment tal-10 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone l-wirt tagħha għadda fuq uliedha fi kwoti ugwali bejniethom, mill-atti mhux magħruf din meta ġiet nieqsa.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 158

L-intimat Avukat tal-Istat talab ukoll illi ssir il-prova li l-kirja mertu ta' din il-kawża hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Abbażi ta' dak li ngħad supra, din il-Qorti tinsab sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Leġittimu Kontradittur

L-intimat Zammit eċċepixxa illi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik ta' llum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalita' li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimat, dan inissel fih l-interess ġuridiku sabiex huwa jipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* inkwilin tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċita' tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

---

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: "*Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*"

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud**

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*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) u li ma –*

---

noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief flinteress pubbliku u bla ħsara għall-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'

proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

- Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
- Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
- L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi l-kerrej ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kawza Amato Gauci vs Malta (15 ta' Settembru 2009).

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza dwar il-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta *sive* Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

> *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali*."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Wara li qieset il-fatturi kollha rilevanti fil-kawza fuq citata ta' Amato Gauci, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom*

minghand l-inkwilin. B'mod partikolari għall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'għandhiex bżonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera ingħata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-każ illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diġà filfatt jinsab rimedjat mill-leġislatur u m'għadx hemm il-ħtieġa illi jingħata rimedju straordinarju permezz ta' proċeduri konvenzjonali meta huwa għandu rimedju ordinarju disponsibbli għalih li jista' jirrivendika permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba għall-iżgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

...

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'għandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett għandu jingħad b'mod ġenerali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiż kullħadd huwa lest illi jħallas dik is-somma ta' kera, u għalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija waħda fissa għaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u għalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera perċepita mis-sidien fejn jidħlu miżuri intiżi għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata sħiħa li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidħlu konsiderazzjonijiet leġittimi fl-interess ġenerali intiżi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

> *"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom."*

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

> *"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."*

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li r-ripriża tal-pussess hija impossibbli.

Ir-Rimedju

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

Tajjeb jingħad illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens anki fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-improponibilità tat-talba għaliex jargumenta illi l-Art 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll għall-Qrati Maltin. Jgħid ukoll illi dan l-artiklu mhuwiex parti mil-liġi Maltija peress illi mhuwiex inkluż fit-Tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' taħt l-Art 2 tal-Kap. 319 u lanqas ma ġie traspost fil-liġi Maltija a tenur tal-Art. 3 (3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Art 41 tal-Konvenzjoni jitkellem dwar '*Sodisfazzjon Xierqa'* u jaqra hekk:

> *"Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju."*

Dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et, op. cit., fejn inghad hekk:

> *"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, la darba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b'semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-*

rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' hlas ta' kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f'tehid tal-gid tieghu;

Illi b'zieda ma' dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta' xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta' danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta' kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta' Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta' dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta' Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta' rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-

hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa', imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Għandu raġun l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi tagħna limitatament safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap. 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art. 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi wara talba f'dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista' tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.

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

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

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2022 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Madanakollu, effettivament it-talba tar-rikorrenti trid tiġi limitata sad-data tal-2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII.

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

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€831
1992	€1,362
1997	€2,433
2002	€3,258
2007	€5,137
2012	€4,881
2017	€7,047
2022	€9,100

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €103,604. Għar-raġunijiet li diġà ngħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 50%. Dan iwassal għas-somma ta' **€51,802**.

Mill-provi jirrizulta li s-sidien ircevew attwalment €13,184 liema somma trid titnaqqas mill-kumpens dovut. Dan igib is-somma ta' €38,618.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni wara li giet f'idejn ir-rikorrenti l-proprjetà.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €48,618 trid titħallas lir-rikorrenti fi kwoti ugwali.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamat in kawża sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Zammt;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) tiegħu jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tmienja u erbghin elf sitt mija u tmintax-il Ewro (€48,618), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti inkluż l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn dakinhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

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

IMHALLEF

DEP/REG