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

Illum 28 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 118/2020 AF

Anne Bonnici

Anthony Darmanin

Bernadette Apap Bologna

Marie Therese Darmanin

Joan Vella Muscat

Philip Manduca

Raymond Bonnici

Jo Ann Camilleri

Clare Hobbs [Numru tal-Passaport Awstraljan L6745726]

Marie Farrugia

John Manduca

Clare Arrigo

Andrew Manduca

Christine Coney

Maria Darmanin

Joseph Darmanin u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2022, stante l-mewt ta' Joseph Darmanin, l-atti tal-kawza jigu assunti minn Michael, Johanna u Paul ahwa Darmanin

Cora Rossi

Michael Formosa Gauci

Clarissa Formosa Gauci [Passaport No. 575469]

Anne Cole

Josef Formosa Gauci

Louis Bellizzi

Cecilia Pace O'Shea

Myriam Cassar Torregiani

Dora Galea

Tanya Bellizzi

u

Philip Manduca f'ismu proprju u in rapprezentanza tal-assenti Irene Christ, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon Manduca

vs

L-Avukat tal-Istat

George Tabone

Carmel Farrugia

Vincent Farrugia

Rosette Farrugia

Joseph Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Marie Therese Darmanin, Joan Vella Muscat, Philip Manduca, Raymond Bonnici, Jo Ann Camilleri, Clare Hobbs, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Cora Rossi, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Philip Manduca f'ismu proprju u in rapprezentanza tal-assenti Irene Christ, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon Manduca, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-hanut numru 253, Triq ir-Repubblika Valletta.

Dan il-hanut, inkera b'kuntratt wiehed, fis-6 t'April 1979 mill-awtur tad-dritt tar-rikorrenti lil Carmelo u Vincent ahwa Farrugia; Lucy armla minn Domenico Farrugia u uliedha Joseph u Winifred mart Austin Muscat Scerri u Spiridione Farrugia u ibnu Guido Farrugia b'kera ta' mitt lira (Lm100) fis-sena. Kopja ta' din l-iskrittura hija hawn annessa bhala **Dokument "A."**

Kif jirrizulta mill-iskrittura fuq premessa, din il-lokazzjoni kienet saret in via ta' transazzjoni ta' proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jigi terminata kirja precedenti.

Fl-istess kuntratt gie rikonoxxut li l-hanut 253, Triq ir-Repubblika, Valletta kien issullokat lil certu Dr. Ettore Lucia.

Permezz ta' skrittura ta' sullokazzjoni datat 28 ta' Settembru 1983 l-inkwilini (*Carmelo u Vincent ahwa Farrugia; Lucy armla minn Domenico Farrugia u uliedha Joseph u Winifred mart Austin Muscat Scerri u Spiridione Farrugia u ibnu Guido Farrugia*) kienu krew il-fond lil George Tabone b'titolu ta' sullokazzjoni u b'kera

ta’ hames mitt lira (Lm500) fis-sena liema kera tizdied bl-10% kull tmien snin.

Dan kien ifisser li filwaqt li l-inkwilin tal-fond illum jircievu mis-subinkwili kera ta’ €3,600 fis-sena jew Euro 9.90 kuljum, l-esponenti bhala sidien baqghu, minkejja li ghaddew ghexieren ta' snin, jippercepixxu kera irrizorja ta’ €546.08 fis-sena, ossia Euro 1.50 kuljum.

Din il-kirja kienet regolata bl-effetti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk is-sidien ma setghu qatt jitterminaw il-kuntratt in kwistjoni u lanqas ma setghu jghollu l-kera jew ivarjaw il-kundizzjonijiet tal-kera u ghalhekk kellhom jibqghu jircievu kera irrizorja.

Ghalhekk gie vjolat id-dritt tal-esponenti sabiex igawdu l-proprjetà taghhom a skapitu tal-intimati l-ohra li baqghu jipposjedu u jgawdu proprjeta f’wahda mill-ahjar zoni f’Malta ghal kirja irrizorja.

In vista tal-vjolazzjoni evidenti tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà fis-sena 2009 il-Parlament Malti ghadda l-Att X tas-sena 2009 b’liema iddispona li f’kazijiet ta’ sullokazzjoni li saru qabel is-sena 1995 minghajr il-kunsens tas-sid dawn kellhom jigu terminati u xolti fis-sena 2018:

> *1613. Fin-nuqqas ta’ disposizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta’ sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta’ kiri:*
>
> *Iżda għar-rigward ta’ sullokazzjonijiet ta’ fondi kummerċjali li saru qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, dawn għandhom jintemmu fil-31 ta’ Mejju, 2018 ħlief meta jkunu saru bi ftehim tas-sid, f’liema każ dawk is-sullokazzjonijiet għandhom ikunu regolati b’tali ftehim:*
>
> *Iżda wkoll il-kera jkun stabbilit skond kif stipulat fl-artikolu 1513D ta’ dan il-Kodiċi.*

In vista ta' dina t-terminu fiss f’liema l-proprjetà kellha terga’ tmur lura ghand is-sidien u b’hekk jigi rizolt il-vjolazzjoni tad-dritt ta’ proprjetà r-rikorrenti kienu ghazlu li jistennew li l-kirja tiskadi.

Ftit gimghat qabel il-31 ta' Mejju 2018 (u ghalhekk it-terminazzjoni tal-kirjiet) il-Parlament Malti bl-Att Nru VIII tal-2018 ippublikata fit-3 t'April 2018 dahlet emenda ghall-Artiklu 1613 tal-Kap. 16 fejn gie stabbilit li s-subinkwilin ikollhu d-dritt li jibqa’ fil-pussess tal-fond purke ihallas kera skond il-valur tas-suq li jigi stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera, u fil-parmetri stabbiliti fl-istess emendi.

Ghalhekk l-inkwilin tal-fond nru 253 “Gram”, Triq ir-Repubblika, Valletta ipproceda skond din il-ligi sabiex jibqa’ fil-pussess ta’ l-istess b’dan li jhallas kera li tigi stabbilita, permezz ta’ rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **George Tabone vs Anne Bonnici Et (Nru 60/2018/JD)**.

Tul dawk il-proceduri b’rapport taz-zewg periti teknici membri tal-Bord gie stabbilit li l-kera skond is-suq fis-sena 2018 kien ta' Euro26,000 fis-sena (ekwivalenti ghal iktar minn 70 Euro kuljum), kopja ta’ dan ir-rapport hija hawn esebita bhala **Dokument B**.

Dan huwa konferma li l-kera li l-esponenti kienu jircievu qabel is-sena 2017 (546.08 Euro fis-sena) kien wiehed ghal kollox irrizorju.

In vista tar-rapport premess fit-2 ta’ Lulju 2019 l-esponenti talbu li l-inkwilin George Tabone *provizorjament sakemm il-kaz odjern jigi deciz finalment ir-rikorrent ikun ordnat ihallas lis-sidien tal-fond il-kera fl-ammont ta' 40 euro kuljum u dan mid-data tal-1 ta' Gunju 2018 sad-data tas-sentenza finali,* u l-bord wara li rat li l-istess George Tabone kien lest li jhallas l-ammont provizzorju ta’ 35 euro kuljum ordnatu li jaghmel dan fi zmien xahar u nofs kopja ta’ dan il-verbal hija hawn annessa bhala **Dokument C.**

Hekk kif kien hemm dan l-ordni, l-intimati l-ohra (Carmel Farrugia, Vincent Farrugia, Rosette Farrugia, Joseph Farrugia)

fil-vesti taghhom t'inkwilini bdew jippretendu li din l-awment tal-kera tmur kollha kemm hi ghandhom u huma jibqghu jhallsu lir-rikorrenti, sidien tal-fond, il-kera irrizorja ta' **546.08 Euro**.

B'digriet taghha tat-2 ta' Dicembru 2019 fil-kawza premessa, l-Bord li jirregola l-Kera ddecidiet, b'mod provizorju li l-kera ta' 35 euro fix-xahar li jithallas mis-subinkwilin ghandhu jinqasam fin-nofs, fis-sens li nofs jihallas lill-atturi u nofs lill-inkwilini intimati; kopja ta' dan id-digriet hija hawn annessa bhala **Dokument D**.

Effettivament dan ifisser li l-esponenti bhala sidien tal-fond qeghdin jippercepixxu kera ta' 17-il Euro kuljum meta fir-realtà dan il-fond (kif stabbilit mill-periti tal-Bord stess) ghandhu jgib kera ta' **circa 71 Euro kuljum**.

Dan ifisser li l-proceduri in kwistjoni numru 60/18 (li ghadhom ma gewx decizi finalment) qeghdin jintuzaw biss ta' tarka min minn qieghed jippriva lill-esponenti mid-drittijiet taghhom ta' proprjetà, billi b'dan il-mod ir-rikorrenti bhala sidien, baqghu privati mill-proprjetà taghhom u fl-istess hin baqghu jircievu kera li ma tirriflettix u li hija ghal kollox sproporzjonata lejn il-vjolazzjoni li soffrew.

B'dan il-mod ir-rikorrenti gew u qeghdin jigu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.

Il-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Ghalhekk l-esponenti jhoss li fir-rigward tieghu qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dana billi qieghed jigi privat minghajr ma jinghata kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu u cioè Valletta;

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel skeda tal-Kap. 319) ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluz li jinghata l-pussess effettiv tal-fond numru 253, Triq ir-Repubbblika, Valletta u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Il-lanzjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bil-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fond 253, Triq ir-Repubbblika, Valletta minghajr hlas ta' kumpens adegwat qed jigi vjolat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll. Illi t-talbiet u l-lanzjanzi tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti.

In linea preliminari l-esponent jecepixxi illi l-azzjoni tal-atturi hija wahda intempestiva ghall-ahhar *stante* illi huma qeghdin jilmentaw illi gew miksura d-drittijiet fundamentali taghhom mentri r-rimedju provdut fl-artiklu 1613 tal-Kap. 16 li dahal fis-sehh fil-31 ta' Mejju 2018 permezz tal-att nru VIII tal-2018 qieghed jigi utilizzat prezentament permess ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "**George Tabone Vs Anne Bonnici et (Nru 60/2018/JD)**. Tali proceduri ghadhom pendenti u ghalhekk wiehed ma jistax jilmenta illi tali rimedju mhux wiehed effettiv jekk ghadu lanqas biss inghata. Huwa inkoncepibbli kif l-atturi ghazlu li jghaddu sabiex jintavolaw

dawn ir-rikors meta l-ilmenti taghhom qeghdin jigu decizi band'ohra u tali decizjoni ghadha mistura.

L-esponent jecepixxi l-inezawrijment ta' rimedju ordinarju provdut fl-artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* illi tali procedura quddiem il-Bord li jirregola l-kera fl-ismijiet "**George Tabone Vs Anne Bonnici et (Nru 60/2018/JD)** ghadha pendenti.

Preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qieghed jigi allegat fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward ghandhom ukoll jindikaw d-data preċiża ta' meta huma saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jista' jiġi kkunsidrat <u>mid-data ta' meta r-rikorrenti kellhom l-"possediment"</u>.

Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jindika eżattament l-artikoli mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jew minn xi Att ieħor, li skont huma jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija.

Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat jista' jiehu miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond.

L-esponent jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*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.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*."

Jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-artikolu 1531C; jew bl-iżgumbrament tal-inkwilin. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa'

dubji serji kemm effettivament ir-rikorreni ħassuhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi riċenti li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008.

Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superficjali iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut.

Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien per ezempju ibigħu l-fond;

Rigward l-artikolu 1613 tal-Kap. 16 legislat bl-att nru VIII tal-2018

Permezz tal-artikolu 1613 legislat bl-att nru. BII tal-2018 l-atturi ghandhom a disposizzjoni taghhom rimedju adegwat li qed jigi utilizzat minnu imma li ghad m'hemmx decizjoni definittiva dwar l-istess. Ghalhekk huwa inverosimili l-argumenti li qed jressqu l-atturi illi tali artikolu ma jipprovdiex rimedju u qed jservi biss ta' tarka min minn qieghed jippriva lill-esponenti mid-drittijiet taghhom ta' proprjetà. Dan l-argument huwa intempestiv ghall-ahhar semplicement ghall-fatt illi ghad m'hemmx ezitu tal-proceduri quddiem il-Bord li jirregola l-kera fl-ismijiet "**George Tabone Vs Anne Bonnici et (Nru 60/2018/JD);**

Maghdud mas-suespost, l-esponent jecepixxi illi huwa illogiku illi l-atturi jipprocedu bil-proceduri odjerni qabel ma jkun ezitu definittiv tal-istess proceduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat George Tabone, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari ma jidhirx li r-rikorrenti ezawrew il-mezzi kollha legali possibbli, partikolarment kontra l-konvenuti tal-kirja *de quo*, qabel ma agixxew b'dan ir-rikors kostituzzjonali taghhom u ghalhekk dan huwa intempestiv u din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-rikors odjern. Dan jemergi car ukoll mill-fatt li r-rimedji proceduarli ghad-disposizzjoni tar-rikorrenti ma gewx ilkoll minnhom ezawriti qabel ghazlu li jintraprendu il-procedura odjerna, tant li quddiem il-Bord tal-Kera l-proceduri huma suggett ghall-appell u ma jikkostitwux *res judicata*.

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jipprezentaw prova tat-titolu minnhom vantat u dan speċjalment iżda mhux biss in vista tal-fatt li l-proċeduri minnhom ċitati bin-numru 60/2018 fl-ismijiet "Tabone George vs Bonnici Anne et", ġew intavolati kontra uhud biss mir-rikorrenti odjerni. Ghaldaqstant subordinatament, f'kaz li din il-Qorti xorta wahda thoss li ghandha tinvesti din il-vertenza bhala Qorti Kostituzzjonali, ir-rikorrenti ghandhom, qabel kull haga ohra, jaghmlu l-prova li huma verament il-proprjetarji.

Il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea f'kazijiet analogi tirritjeni li ma jkun hemm ebda lezjoni tad-drittijiet tal-individwu meta l-iStat, kif ghandu kull dritt li jaghmel, jindahal biex jirregola r-relazzjonijiet kuntrattwali bejn cittadini tieghu (vide 'Mellacher and other' 19.12.89) u dana huwa proprju dak li gara bil-ligi in ezami. Ghalhekk mhux biss ma hemmx ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas hemm xi ksur tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif jippretendu r-rikorrenti, izda l-istess ligi li qed tigi impunjata hija mezz sabiex jigi stabbilit bilanc reali bejn id-drittijiet tal-atturi u dawk tal-konvenuti skond il-prezzijiet reali tas-suq.

B'referenza għall-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li mhux qed iseħħ u qatt ma seħħet l-ebda teħid jew deprivazzjoni tal-proprjetà bin-numru 253, Triq ir-Repubblika, Valletta li allegatament tappartjeni lir-rikorrenti in

kwantu l-imsemmi fond ġie volontarjament u liberatament konċess b'titolu ta' kera lill-konvenuti ahwa Farrugia li sullokaw l-imsemmija proprjetà, ghal liema mmobbli l-esponent qieghed ihallas kera ghola mill-prezz attwali tas-suq li gie afflitt minn rohs konsiderevoli wara li l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi espletaw ir-relazzjoni taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Jiġi rilevat ukoll illi l-użu preżenti tal-fond ġie determinat u liberatament pattwit mir-rikorrenti u għalhekk dak li "tista' attwalment trendi l-proprjetà tagħhom fis-suq" għandu jkun limitat għall-istat u użu preżenti tal-imsemmi fond u mhux abbażi ta' xi żvilupp jew użu ieħor tal-imsemmi fond.

Di più, in kwantu l-proprjetà in kwistjoni hija okkupata mill-esponent fuq bażi legali u għal għanijiet kummercjali, u fl-interess tat-tkattir tal-ekonomija ġenerali, *dato ma non concesso* li fil-każ odjern hemm diskrepanzi fil-kera dovuta lis-sidien meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis zgur li m'ghandux jipperikola d-dritt ta' George Tabone li jzomm il-pussess tal-fond abbazi tal-ligi li tippermettilu dan u jekk ir-rikorrenti jemmnu li d-drittijiet taghhom verament gew lezi, dawn ghandhom jiffukaw l-azzjoni taghhom kontra ligijiet in vigore qabel l-Att X tas-sena 2009 u kontra regim passat fejn forsi ma kienx hemm il-bilanc necessarju bejn id-drittijiet individwali u dawk legislattivi.

L-Att X tal-2009 kif ukoll l-Att Nru VIII tal-2018 ippublikat fit-3 t'April 2018 li emenda l-Kodici Civili ma gab l-ebda tehid ta' pussess ta' proprjetà jew dritt fuq proprjetà tar-rikorrenti izda semplicement irregola jew ahjar immodifika d-drittijiet 'inter partes' sabiex jirrifletti valur lokatizju li jkun jirrifletti s-suq reali, li fil-kaz odjern huwa ghola mis-suq reali ghaliex ghalkemm l-immobbli jinsab f'Strada Repubblika huwa biss ftit metri kwadri, minghajr facilitajiet sanitarji u ventilazzjoni ta' ebda tip, liema fatturi ghandhom ukoll jittiehdu in konsiderazzjoni.

Ir-rikorrenti volontarjament ghazlu li ma jipprezentaw l-ebda azzjoni kontra l-allegat ksur tad- drittijiet fundamentali taghhom qabel is-sena 2009.

Dwar l-ilmenti tar-rikorrenti fis-sens illi '*b'digriet taghha tat-2 ta' Dicembru 2019 fil- kawza premessa, l-Board li jirregola l- Kera ddecidiet, b'mod provizorju li l-kera ta' 35 Euro fix-xahar li jithallas mis-sub inkwilin ghandu jinqasam fin-nofs, fis-sens li nofs jithallas lill-atturi u nofs lill-inkwilini intimati…b'dan il-mod ir-rikorrenti bhala sidien, baqghu privati mill-propjeta taghhom u fl-istess hin baqghu jircievu kera li ma tirriflettix u li hija ghal kollox sproporzjonata'*, din l-Onorabbli Qorti f'din is-sede għandha l-kompitu illi tara kienx hemm ksur jew le tad-drittijiet sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta jew fil-Konverżjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem mhux li tirrevedi d-deċiżjonijiet tal-Qrati l-oħra biex tiddeċiedi jekk dawn ġewx deċiżi sewwa jew le u dan hekk kif stabbilit f'gurisprudenza kostanti fosthom is-segwenti: Qorti Ċivili Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) "J.E.M. Investments Ltd vs Avukat Ġenerali" u b'digriet tat-22 ta' Mejju 2008 ġie kjamat fil-kawża Norman Buckle in rappreżentanza tas-soċjetà Chevron Ltd u l-istess Norman Buckle u Victor Balzan bħala diretturi għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà B & B Property Development Co. Ltd" deċiża fid-9 ta' Novembru 2010.

Effettivament, fl-imsemmija proċeduri bin-numru 60/18/2000 ġie deċiż illi l-kera ghanda tigi mhallsa skond il-prezz tas-suq u provizorjament ghandha tithallas f'nofs jithallas lill-atturi u nofs lill-inkwilini intimati u l-ammont ta' kera stabbilit minn l-istess Board tal-Kera huwa gholi esagerat meta ikkumparat mal-andament tal-kirjiet kummercjali fil-Belt Valletta u dan specjalment wara li l-istess giet milquta mill-pandemija tal-Covid19. Illi din il-kera hija wahda esagerata tenut kont tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni u tal-valur lokatizju fis-suq, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

It-talbiet attriċi, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż stante illi hu qiegħed igawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tal-esponenti.

Bla preġudizzju għall-premess u in aġġunta għal dak ġjà eċċepit, l-esponenti jissottomettu lli dak allegat mir-rikorrenti huwa fattwalment u legalment skorrett, billi l-istess dispożizzjoni tal-liġi riferuti mir-rikorrenti attwalment ma jmorrux kontra d-drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja – Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ghalkemm il-font *de quo* jaqa' fit-tifsira tal-ligi li taghti lill-kelma *"hanut"* u ghalhekk, skond l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba ghar-ripreza tal-fond mir-rikorrenti ghall-uzu taghhom, il-legizlatur haseb sabiex jibbilancja din ir-restrizzjoni tad-dritt privat b'dritt iehor li l-istess parti privata jkollha sabiex jircievi hlas gust.

Ghalhekk ir-rikorrenti kellhom dritt li jawmentaw il-kera, liema kera tkun tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-proprjetà taghhom fis-suq u fil-kaz odjern sar izjed minn hekk.

Frankament l-esponent dejjem hallas il-kirjiet dovuti u ma jaghmix sens la logikament u wisq inqas legalment li d-decizjoni ta' *allotment* tal-Bord tal-Kera fil-proceduri suesposti jisfaw fi tkeccija tal-esponent mill-imsemmi fond meta huwa dejjem ottempra ruhu mal-ordnijiet moghtija lilu minn l-imsemmi Bord.

Permezz ta' l-Att Nru. X ta' l-2009 (*Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16)* il-Gvern ta' Malta ghamel emendi lill-Ligijiet tal-Kera, sabiex jiggarantixxi li r-rikorrenti ma jibqghux privi minn protezzjoni tad-drittijiet taghhom u sabiex id-dritt taghhom sabiex igawdu l-proprjetà imsemmija skond il-prezzijiet reali u prezenti jigi salvagwardjat.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, finalment it-talbiet tar-rikorrenti gew intavolati b'mod errat ghaliex fl-ebda hin ma saret talba ghal nullità jew nuqqas ta' applikabilità tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu jolqtu l-proprjetà tar-rikorrenti fuq imsemmija.

Salvi eċċezzjonijiet oħra u salv kontestazzjoni ulterjuri skont il-liġi.

Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi ritenut frivolu u vessatorju, u jigi michud bl-ispejjez kontra rrikorrenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrent jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tichad it-talbiet tar-rikorrenti liema talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti ghar-ragunijiet su esposti kif ukoll ghal dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph Farrugia u Rosette Farrugia, li permezz tagħha eċċepew illi:

L-obbligu kostituzzjonali u konvenzjonali tal-Leġislatur, tal-Qrati u tal-Bordijiet tagħna li jsibu bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tas-sidien u l-aspettattivi leġittimi ta' l-inkwilini, mhuwiex kompitu faċli; imma f'dan il-każ it-talba li qed issir hija assolutament fiergħa u bla bażi, billi dan huwa każ fejn hemm l-elementi kollha sabiex issir ġustizzja bejn il-partijiet kollha bil-liġi eżistenti.

Fl-ewwel lok, jiġi eċċepit illi l-liġi li tirregola l-każ odjern hija assolutament ineċċepibbli mil-lat kostituzzjonali u konvenzjonali; il-każistika hija unanima fis-sens illi l-Istat għandu d-dritt u d-dmir li jirregola l-użu tal-proprjetà immobbli għal skopijiet soċjali, b'dan illi s-sidien għandhom jirċevu kumpens raġonevoli li jsib bilanċ bejn tali drittijiet u tali skopijiet soċjali; issa l-liġi li tirregola l-każ odjern, a kuntrarju tal-liġijiet kollha l-oħra li jirregolaw kirjiet differenti, tagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isib tali bilanċ, mingħajr ebda tip ta' kostrizzjoni; jiġi sottomess għaldaqstant illi l-liġi in kwistjoni żgur li ma tistax tingħad li hija mfassla b'mod illi twassal għal ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, u safejn il-premessi u t-talbiet rikorrenti jistgħu jinftiehmu li qegħdin jimpunjaw ir-reġim leġislattiv għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż bħala fiergħa u vessatorji.

Safejn il-premessi u t-talbiet rikorrenti jirreferu għall-mod ta' kif l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera qiegħed japplika l-liġi fil-konfront tagħhom, jiġi puntwalizzat is-segwenti:

i. illi fl-ewwel lok, il-proċeduri li qegħdin jiġu impunjati għadhom għaddejjin, u r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn digriet provviżorju mogħti bl-iskop li jittaffa' l-preġudizzju li huma kienu qegħdin isofru mingħajr preġudizzju għal dak li se jkun ir-rimedju finali li l-Bord jogħġbu jagħti; għaldaqstant jiġi eċċepit illi dawn il-proċeduri huma intempestivi għall-aħħar;

ii. illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti konvenjentement esibew biss ir-rapport tal-periti tekniċi tal-Bord, ibbażat fuq valuri li jirreferu għall-aqwa fondi kummerċjali fl-aħjar żona kummerċjali ta' Triq ir-Repubblika, u ma għamlu l-ebda referenza għall-provi mressqa mill-intimat Tabone li jagħtu kwadru għal kollox differenti tal-valuri applikabbli; u

iii. illi fit-tielet lok, ma hemmx dubbju li d-digriet provviżjorju impunjat żied enormement il-kera perċipibbli mir-rikorrenti, u jiġi sottomess illi l-kera provviżorja stabbilita hija raġonevolissima tenut kont (a) ta' l-assjem tal-provi miġbura sa issa, (b) tal-fatt illi l-esponenti għandhom lanqas biss bdew iressqu l-provi tagħhom, u (ċ) tal-fatt illi ma hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jerġa' jagħti provvediment ulterjuri sija permezz ta' digriet provviżorju u sija fid-deċiżjoni finali, ladarba jkollha kwadru aħjar tas-sitwazzjoni; u

iv. illi fir-raba' lok, ir-rikorrenti qed jilmentaw għaliex parti mill-kera ġiet assenjata lill-esponenti, meta kienu l-esponenti li rawwmu l-fond, u meta l-esponenti, in partikolari l-esponent Joseph Farrugia, jiddependu finanzjarjament fuq is-sors ta' dħul ikkreat mill-*goodwill* tagħhom; il-Bord għalhekk kienet prudenti li fuq bażi provviżorja tikkawtela lill-partijiet kollha, soġġett illi fid-deċiżjoni finali tagħha tippronunzja ruħha definittivament u jkollha l-opportunità li tispjega l-mod kif qieset u wieżnet l-interessi rispettivi tal-partijiet – ħaġa li bħalissa ovvjament ma tistax tagħmel mingħajr ma tippreġudika l-eżitu tal-kawża;

v. illi r-rikorrenti intavolaw dawn il-proċeduri b'reazzjoni għad-digriet provviżjorju tal-Bord mingħajr ma lanqas biss talbu permess sabiex jappellaw mill-istess digriet għal quddiem il-Qorti ta' l-Appell fil-kompetenza inferjuri tagħha.

Għaldaqstant, safejn ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jimpunjaw il-liġi iżda qegħdin jimpunjaw il-mod kif l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera uża d-diskrezzjoni mogħtija lilu mil-liġi, jiġi eċċepit umilment:

i. illi mhuwiex korrett li tiġi impunjata d-diskrezzjoni tal-Bord fuq il-bażi ta' digriet provviżorju meta l-istess Bord għadu qiegħed jisma' x-xhieda u għadu jrid jagħtu deċiżjoni finali; il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni t-tnejn huma maħsuba biss sabiex jagħtu rimedju la jiġu eżawriti r-rimedji kollha ordinarji jew jirriżulta li l-liġi ordinarja ma tipprovdi ebda rimedju ordinarju effettiv, li mhuwiex il-każ odjern;

ii. illi f'materja ta' valutazzjonijiet, dina l-Onorabbli Qorti mgħandhiex tiddisturba leġġerment id-diskrezzjoni tal-qrati ordinarji u għandha tagħti rimedju biss meta jkun ċar illi tkun ittieħdet deċiżjoni li toħroġ 'il barra minn kull parametru ta' raġonevolezza; ħaġa li żgur li ma jistax jingħad f'dan l-istadju; u

iii. illi dina l-Onorabbli Qorti trid toqgħod attenta ħafna li tiddisturba d-diskrezzjoni ta' l-Onorabbli Bord f'dan l-istadju, għaliex tkun qed tikkostitwixxi ruħha bħala Qorti ta' l-Appell minn deċiżjonijiet provviżorji jew interlokutorji tal-Bord, f'każ fejn ir-rikorrenti lanqas biss talbu awtorizzazzjoni sabiex jappellaw mill-istess skond il-proċedura ordinarja.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2021 ir-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront ta' Carmel Farrugia u Vincent Farrugia.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2021 sabiex

jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2020, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Jannar 2022 il-Qorti ordnat il-leġitimazzjoni tal-atti f'isem Philippa Darmanin u uliedha Michael, Johanna u Paul aħwa Darmanin stante l-mewt ta' Joseph Darmanin fil-mori tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-10 t'Ottubru 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti u dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Ġunju 2023 l-intimati Farrugia ddikjaraw li kienu ser jistrieħu fuq l-atti tal-kawża u li ma kienux ser jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat illi nonostante l-fakoltà lilu konċessa l-intimat George Tabone baqa' ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi l-kontinwazzjoni tal-kirja tal-fond 253, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema okkupazzjoni hija regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija leżiva tad-drittijiet tagħhom kif dawn huma mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Talbu għalhekk illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-aġir minnhom lamentat.

L-intimati laqgħu għall-azzjoni attriċi billi ressqu diversi eċċezzjonijiet *sia* ta' natura preliminari kif ukoll fil-mertu.

Il-Fatti

Il-kawża tal-lum tolqot il-fond ossia ħanut fl-indirizz 253, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Permezz ta' ftehim privat tas-6 t'April 1970 il-fond *de quo* ġie mikri mill-Kaptan Philip Manduca f'ismu u f'isem il-komproprjetarji l-oħra ossia l-Kontessa Rosa Formosa Gauci, John, Frederick, Carmelo u Victor aħwa Darmanin lil Carmelo u Vincent aħwa Farrugia, Lucy armla minn Domenico Farrugia u uliedha Joseph u Winifred aħwa Farrugia u Spiridione Farrugia u ibnu Guido Farrugia. Din il-konċessjoni saret *in via* ta' transazzjoni ta' proċeduri li kienu pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u bil-għan li tiġi terminata kirja preċedenti. Din il-kirja kienet soġġetta għall-ħlas ta' kera fis-somma ta' Lm100 fis-sena.

Permezz ta' skrittura tat-28 ta' Settembru 1983, l-inkwilini Carmelo u Vincent aħwa Farrugia, Lucy armla minn Domenico Farrugia u uliedha Joseph u Winifred aħwa Farrugia u Spiridione Farrugia u ibnu Guido Farrugia kkonċedew il-fond b'titolu ta' sullokazzjoni lil George Tabone b'kera fis-somma ta' Lm500 fis-sena liema kera tgħola b'10% kull tmien snin.

Illum il-ġurnata l-kera hija fis-somma ta' €546.08 fis-sena.

Prova tat-Titolu

L-intimati eċċepew illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. L-intimati Tabone u Farrugia naqsu milli jittrattaw il-mertu ta' din l-eċċezzjoni. Mill-banda l-oħra, fin-nota ta' sottomissjonijet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat osserva sempliċement illi "*l-Qorti tista' tanalizza t-titolu u l-kirjiet viġenti kemm mill-atti ta' din il-kawża kif ukoll mill-atti proċesswali tal-kawża 60/18*" u ma trattax l-eċċezzjoni minnu sollevata.

Fl-atti ma tressqu ebda kuntratti li jattestaw il-provenjenza tat-titolu reklamat mir-rikorrenti. Mill-banda l-oħra, l-provi mressqa

mir-rikorrenti senjtament l-iskrittura lokatizja oriġinali ma ġietx kontestata. In oltre, mill-atti jirriżulta wkoll illi l-vertenzi dwar il-kera tal-fond *de quo* ilhom għaddejjin is-snin bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Il-fatt ta' dawn il-proċeduri bejn il-partijiet dejjem dwar l-istess fond mertu ta' din il-kawża flimkien mal-bqija tal-provi in atti huwa, fil-fehma ta' din il-Qorti, prova suffiċjenti tat-titolu tar-rikorrenti, liema titolu ma jirriżultax illi qatt ġie kontestat minkejja l-proċeduri separati pendenti bejn l-istess rikorrenti u ntimati odjerni. Fuq kollox il-Qorti tfakkar li l-ġurisprudenza in materja hija ormai konkordi dwar il-fatt li fil-kuntest ta' proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum mhux meħtieġa prova konkludenti tat-titolu tar-rikorrenti għaliex dawn tal-lum mhumiex proċeduri bħal dawk fejn l-azzjoni hija waħda ta' rivendika li tagħmel il-prova tat-titolu waħda kruċjali għas-suċċess tal-azzjoni[1].

Tqis għalhekk din l-eċċezzjoni bħala mhux mistħoqqa.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimati eċċepew illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża partikolarment għaliex il-proċeduri mibdija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadhom pendenti.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

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-

[1] Robert Galea vs Avukat Generali et (Rik Kost 50/2015 JRM), P.A. Kost. 7 ta' Frar 2017

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.

Madanakollu, din il-Qorti tqis inapplikabli l-Artikolu 37 għall-każ ta' llum skont dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 69 li jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti taw lill-inkwilini d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja

waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

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

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. 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 tal-lum jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja mis-sena 1979.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom fit-titolu sabu ruħhom

f'sitwazzjoni fejn il-kirja baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdu l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza rinnomata tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest*

is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[2].

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.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq

[2] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

ħieles[3]. 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[4].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*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*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, 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.

---

[3] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[4] 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

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, rimedju illi jammonta għal kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux għal danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa[5].

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Għandu jingħad illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[6] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perijodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[7]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

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.

---

[5] Ara: **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru, 2016

[6] *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tarRaba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tasSeba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."*

[7] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

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	€2,567
1992	€4,222
1997	€7,556
2002	€10,098
2007	€15,938
2012	€15,148
2017	€21,900
2020	€26,523

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €369,868[8]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€207,126.08**[9].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi matul is-snin is-sidien ipperċepew is-segwenti ammonti f'kera:

Sena	Kera perċepita
1987	€232.94
2009	€267.88
2010	€308.06
2011	€354.27
2012	€388.10
2013	€407.50
2014	€427.87
2015	€449.26
2016	€471.72
2017	€495.31
2018	€520.08
2019	€546.08
2020	€6,387.50

Għalhekk, bejn is-sena 1987 u s-sena 2020 tħallset komplessivament is-somma ta' €16,148.31[10].

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €207,126.08 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-

---

[8] €12,835 (€2,567 x 5) + €21,110 (€4,222 x 5) + €37,780 (€7,556 x 5) + €50,490 (€10,098 x 5) + €79,690 (€15,938 x 5) + €75,740 (€15,148 x 5) + €65,700 (€21,900 x 3) + €26,523 = **€369,868**

[9] €369,868 – 30% = €258,907.60 – 20% = **€207,126.08**

[10] €740 (€185 x 4) + €582.72 (€194.24 x 3) + €609.66 (€203.22 x 3) + €630 (€210 x 3) = €2,562.38

somma ta' €16,148.31. Dan iwassal għas-somma ta' €190,977.77 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €200,977.77 trid titħallas lir-rikorrenti.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' t-tieni talba u filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' mitejn elf disa' mija sebgħa u sebgħin ewro u sebgħa u sebgħin ewro ċenteżmu (€200,977.77), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

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

IMHALLEF

DEP/REG