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

Illum 28 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 30/2021 AF

Saviour Paul Portelli

vs

Awtorità tad-Djar

u

Alfred u Teresa Bonello

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Saviour Paul Portelli, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Huwa s-sid u proprjetarju tal-fond numru 1, Triq Melita, Sliema li huwa okkupat mill-konjuġi Alfred u Teresa Bonello (ID 624737M u 129240M rispettivament) versu kera preżenti ta' €400 fis-sena.

L-imsemmija Alfred u Theresa Bonello daħlu fil-post bis-saħħa ta' *Requisition Order* RO24695 li ħareġ fil-11 ta` Mejju 1973 u b'hekk l-esponenti ma kellux alternattiva ħlief li jirrikonoxxi l-inkwilin.

Minkejja li l-fond ġie *de-requisitioned* fl-14 ta' Frar 2002, bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, mhuwiex possibbli għall-esponenti li jottjeni l-pussess battal tal-istess fond u lanqas ma hu possibbli li huwa jawmenta l-kera għal rati kummerċjali viġenti stante illi kemm l-perjodu tal-kirja kif ukoll il-*quantum* tal-kera huma protetti bis-saħħa tal-liġi.

Permezz ta' sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (rikors 36/2019 LSO) deċiża fis-16 ta' Lulju 2019 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli (ID 685236M) vs Avukat Generali u l Awtorità tad-Djar" il-Qorti qalet hekk:

> "il-Qorti tissenjala n-nuqqas tar-rikorrent li jiccita lill-inkwilin fil-gudizzju. Id-difensur tieghu ghamilha cara li m'ghandux intenzjoni li jizgombra lill-Alfred Bonello, li huwa attwalment l-uniku okkupant fil-fond billi martu kellha tigi rikoverata f'istituzzjoni ta' kura. Madanakollu fl-affidavit kif ukoll fit-trattazzjoni, stqarr li jixtieq ikollu l-ghazla u l-libertà li jaghmel dak li jixtieq mill fond. Ghalhekk il-Qorti hija konfrontata b'zewg posizzjonijiet konfliggenti mehudin mill-istess rikorrent – min-naha wahda naqas milli jdahhal lill-inkwilin fil-gudizzju - li kellu jaghmel f'kaz li jinsisti fuq rimedju li johloq stat mal-inkwilin - u min-naha l-ohra jghid li ma jridx jizgumbrah imma irid biss li jibqalu ghazla. Illi fic-

cirkostanzi, il-Qorti ghalhekk ser tillimita ruhha billi tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat fil-konfront tar-rikorrent huma lesivi tad-drittijiet tieghu kif sanciti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

Illi fuq hekk hija konkludiet hekk:

KONKLUZJONI. Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tillibera lill-Avukat Generali mill osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati, u tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:-

i. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent li jgawdi l-possedimenti tieghu kienu u ghadhom qeghdin jigu lezi u dan bi ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tichad it-talba in kwantu tapplika ghall-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet fir-rigward tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza;

ii. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida f'danni pekunjarji l-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) u danni non pekunjarji fl-ammont ta' hamest elef ewro (€5,000) u tikkundanna lill-intimat Awtorità tad-Djar biex thallas din is-somma komplessivament ammontanti ghal ghoxrin elf ewro (€20,000) lir-rikorrent, flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' 8% dekorribbli minn xahar millum sad-data tal-pagament effettiv.

    Tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat fil-konfront tar-rikorrent rigward il-kirja in mertu huma lesivi tad-drittijiet tieghu kif sanciti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-ispejjez jithallsu mill-Awtorità Intimata ghajr ghall-ispejjez tal-Avukat Generali li jigu sopportati mir-rikorrent.

L-esponenti intenta jasal fi ftehim mal-inkwilin intimat u permezz ta' ittra uffiċjali tal-4 ta Marzu 2020 talab li b'effett mid-19 ta' Diċembru 2020 l-kera tiżdied għal €300 fix-xahar liema kera tiġi riveduta minn sena għal sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni. Illi tali ammont huwa ferm inqas mil-valur lokatizju rejalistiku u vigenti fis-suq iżda saret bit-tama li tali talba tiġi aċċettata u jiġu evitati proċeduri ulterjuri.

L-inkwilin ma ressaqx rikors quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera u lanqas ma ħallas l-awment mitlub.

Għalhekk l-esponenti ippresenta rikors quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tali kera tiġi awmentata kif fuq imsemmi. (Rikors Numru 114/2020 fl-ismijiet Portelli vs Bonello).

L-intimat eċċepixxa li s-sentenza fuq ċitata tas-16 ta Lulju 2019 ma tapplikax fil-konfront tiegħu u li a tenur tal-Art 14(2) tal-Kap. 69 l-proċeduri huma irritwali billi skond l-istess provvediment huwa biss l-inkwilin (u mhux sid l-kera) li jista' jintavola proċeduri quddiem l-Bord.

Permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-18 ta Jannar 2021 fil-kawza fl-ismijiet "Portelli vs Bonello (Rik 114/2020) l-Bord laqa' l-imsemmija eċċezzjoni bl-ispejjez kontra l-esponenti.

L-esponenti jrid illi l-kirja li hemm veljanti favur l-konjuġi Bonello ma tibqax iktar protetta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 1351 (F) tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm r-*rental value* viġenti fis-suq huwa ferm oltre l-€300 fix-xahar għal-fond *de quo*, huwa ipprova jasal fi ftehim u anke ipprova jevita proċeduri ulterjuri ta' indoli Konstituzzjonali. Illi dan ma kienx possibbli billi, kif qed jirrizulta, skond l-Kap. 69 l-esponenti m'għandux rimedju dirett u effettiv. Stante li l-inkwilin qed jirrifjuta li jaċċetta li l-effetti tas-sentenza kostituzzjonali imsemmija jolqtu l-kirja *de quo*, dan ifisser illi anke jekk l-inkwilin kellu jagħmel r-rikors opportun, l-proċeduri u eventwali awment mitlub huma mxekklin minħabba d-disposizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69 tal-Art 1351(F) tal-Kodiċi Ċivili.

Minħabba f'hekk l-esponenti jtenni illi d-drittijiet fondamentali tiegħu li jkollu smigħ xieraq, li jkollu rimedju xieraq u effettiv kif ukoll li jkollu t-tgawdija tal-possedimenti tiegħu ġew mittifsa, u ser ikomplu jiġu leżi jekk ma jkunx hemm intervent min-naħa ta` din l-Onorabbli Qorti, liema drittijiet huwa sanċiti bid-disposizzjiniujiet tal-Art 1 Prot 1, Art 6 u Art 13 tal-Kap 319.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kemm li jkollu smigħ xieraq, li jkollu rimedju xieraq u effettiv kif ukoll li jgawdi l-possedimenti tiegħu kienu u għadhom qegħdin jiġu leżi u dan bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1, Artikolu 6 u Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;

2. Tagħti rimedju xieraq u effettiv liema rimedju jkun wieħed aħħari li b'hekk l-esponenti ma jkollux għalfejn jirrikorri għal-proċeduri ulterjuri u jekk dan ma jkunx l'kaz, li tiddikjara li l-intimati Bonello ma jistgħux jistrieħu iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Art 1351 (F) tal-Kap. 16;

3. Tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mill-esponenti fid-dawl tal-premess kif ukoll tillikwida d-danni non-pekunjarji sofferti mill-esponenti minħabba l-leżjonijiet imsemmija.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimata Awtorità tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel xejn l-attur irid jipprova it-titolu tieghu u jipprova ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza.

Fil-kaz li l-attur akkwista il-fond b'titolu oneruz, u *inter vivos*, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li wiret il-fond ma hemm ebda lezjoni li seta sofra qabel ma wiret u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit 3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**.

Il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuza bhala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta' indole civili ma ghanduux jigi travestit bhala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke ghalhekk it-talbiet ma jistghux jintlaqghu.

Ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet.

Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas.

Tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-attur li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjon – in fatti l-Ordni ta' Rekwizizzjoni harget fil-11 ta' Mejju 1973.

L-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond 1, Melita Street, Sliema harget fl-14 ta' Frar 2002.

Wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-proprjetà tal-kawza in kwistjoni, ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kienitx ghadha tezisti.

Iz-zmien li l-attur halla li jghaddi biex bdiet dawn il-proceduri juru li fil-verità anke hi ma hassitx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem huwa mistenni li jagixxi

b'mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu jimmilita kontra l-attur.

Din il-Qorti qed tintalab li tordna l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond mertu tal-kawza – imma f'kawza kostituzzjonali hu l-istat biss li jista jkun il-legittimu kontradittur ghax l-okkupanti kienu biss qed juzufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-ligi fir-rigward. Ghalhekk ebda zgumbrament ma ghandu jew ma jista jigi ordnat.

Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt fuq il-proprjetà u l-kumpens imhallas, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali.

Kif jghid sew l-attur fir-rikors tieghu, digà kien beda proceduri quddiem dan l-Onorabbli Qorti rigward l-istess proprjetà fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Generali et. (Rik nru. 36/2019 deciza 16 ta' Lulju 2019).

Dawn il-proceduri issa ntemmu u l-Awtorità esponenti kienet giet ordnata biex thallas l-ammont ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) rapprezentanti danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji. Dan l-ammont in fatti gie mhallas mill-Awtorità esponenti u gie accettat mill-attur.

L-attur ghalhekk ma sofra xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 36/19 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-16 ta' Lulju 2019.

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Jannar 2023 li bih ċaħdet it-talba tal-inkwilini u intimati Bonello biex iressqu risposta għat-talbiet attriċi.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Frar 2023 il-Qorti ddikjarat lill-intimati Bonello kontumaċi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Roberta Mallia, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tad-29 ta' Marzu 2023 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża fis-sena 2023.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-23 ta' Ġunju 2023.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża u l-atti allegati.

Ikkunsidrat illi r-rikorrenti qiegħed jilmenta li ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà u għal smiegħ xieraq kif dawn id-drittijiet jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 6 u 13 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem. Jibbaża l-ilment tiegħu fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru RO 24695 liema ordni kkostrinġietu jirrikonoxxi lill-inkwilin fil-kera. Jgħid għalhekk illi ġarrab preġudizzju serju meta sab ruħu rinfaċċjat b'kera kkontrollata, dettata mill-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u liġijiet oħra viġenti. Talab għalhekk li jingħata r-rimedju opportun sabiex jagħmel tajjeb għall-aġir minnu lamentat.

L-Awtorità intimata eċċepiet illi r-rikorrenti għandu jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà. Eċċepiet ukoll illi r-rikorrenti diġà ġie kkompensat għall-aġir lamentat billi b'sentenza tas-16 ta' Lulju 2019, din il-Qorti kif dak inhar preseduta sabet illi r-rikorrenti ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u llikwidat favur tiegħu kumpens fis-somma ta' €20,000 liema somma ġiet aċċettata mir-rikorrenti.

Il-Fatti

Mill-provi in atti u mill-provi li jemerġu mill-atti tal-kawża bin-numru 36/19 LSO liema atti ġew allegati mal-proċess tal-lum, jirriżulta illi l-fond mertu ta' din il-kawża kien originarjament ingħata b'titolu ta' emfitewsi temporanju lil ċertu Joseph Fiteni għaż-żmien rimanenti ta' 18-il sena b'effett mill-15 ta' Jannar 1955. Sadanitant, l-utilista Joseph Fiteni ingħata akkomodazzjoni alternattiva u għalhekk kif kienet il-prassi dak iż-żmien, Fiteni kellu jrodd lura ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni lil *Housing Authority* biex b'hekk huwa ma jkollux żewġ proprjetajiet a disposizzjoni tiegħu. Fiċ-ċirkostanzi, il-*Housing Authority* ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni, dik bin-numru 24695 nhar it-23 ta' April 1970. Wara li Fiteni vvaka l-fond *de quo* dan ġie allokat lil Alfred Bonello fl-20 ta' Dicembru 1972 versu kera li dak iż-żmien kienet fis-somma ta' 18-il lira fis-sena.

Alfred Bonello kien iħallas il-kera liċ-ċenswalist ossia lil Joseph Fiteni sakemm skada ċ-ċens fis-sena 1974. Fil-frattemp l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet notifikata lis-sid ossia lil Maria Assunta Borg fil-11 ta' Mejju, 1973 biex hija tirrikonoxxi lil Bonello bħala l-inkwilini. Huma ġew rikonoxxuti mis-sid u l-kera żdiedet għal €200 fis-sena bl-applikazzjoni tal-emendi reċenti fil-liġi applikabbli.

Il-fond *de quo* tħalla lir-rikorrenti b'titolu ta' legat mit-testatriċi Maria Assunta Borg li mietet fil-21 ta' lulju 1997.

Jirrizulta li l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-14 ta Frar 2002.

B'rikors tas-7 ta' Marzu 2019 ir-rikorrenti ntavola proċeduri quddiem din il-Qorti diversament preseduta, senjatament il-kawża bin-numru 36/19 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et fejn talab lill-Qorti ssib li huwa ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu kif dawn huma mħarsa ai termini tal-Artikoli 6 u 13 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni. B'sentenza tas-16 ta' Lulju 2019 il-Qorti laqgħet it-talbiet in parte u waqt illi ddikjarat illi r-rikorrenti ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, illikwidat favur tiegħu kumpens fis-somma ta’ €20,000 liema somma ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Din is-sentenza tikkostitwixxi ġudikat.

B’ittra uffiċjali tal-4 ta’ Frar 2020 ir-rikorrenti interpella lill-intimati u inkwilini Bonello li b'effett mill-iskadenza li jmiss wara l-imsemmija ittra uffiċjali, il-kera kellha togħla għal €300 fix-xahar. Peress illi l-inkwilini la ħallsu l-ammont mitlub u lanqas ma ressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rikors bl-oġġezzjoni tagħhom għat-talbiet tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ippreżenta huwa stess rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob awment fil-kera.

B’sentenza tat-18 ta’ Jannar 2021 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Alfred Bonello et (Rik. Nru 114/2020 SG), il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti in vista ta’ dak illi jipprovdi l-Artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69. Il-Bord fisser illi l-imsemmija disposizzjoni tgħid illi la darba l-kera teċċedi s-somma ta’ €93.17 fis-sena, is-sid kellu jippreżenta ittra uffiċjali permezz ta’ liema jgħarraf lill-inkwilin dwar l-awment fil-kera. Sta għall-inkwilin illi jersaq quddiem il-Bord sabiex jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu altrimenti, s-silenzju tal-inkwilin jiġi nterpretat bħala aċċettazzjoni tal-ammont kif awmentat. Il-Bord għamel referenza fost l-oħrajn għas-sentenza fl-ismijiet Emanuel Mercieca pro et noe vs Carmelo Cremona et deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fit-22 ta’ Ġunju 2012 u kkonfermata fl-appell b’sentenza tal-5 t’April 2013. Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell osservat illi t-terminu ta’ 30 jum qabel it-tmiem tal-kera kif imsemmi fl-Artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 huwa t-terminu entro liema s-sid irid jgħarraf lill-inkwilin dwar l-awment fil-kera. Żiedet tgħid illi dan it-terminu huwa wkoll wieħed ta’ dekadenza fil-konfront tal-inkwilin li jekk kemm il-darba ma jressaqx l-oġġezzjoni tiegħu entru tali terminu allura l-kondizzjonijiet il-ġodda mposti mis-sid għandhom jitqiesu bħala aċċettati.

Prova tat-Titolu

Il-Qorti tosserva li din l-istess eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll fil-kuntest tal-kawża bin-numru 36/2019/LSO. Fis-sentenza tagħha tas-16 ta’ Lulju 2019 il-Qorti ddikjarat ruħha sodisfatta

mit-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' de quo u dan għaliex fl-atti ta' dik il-kawża ġiet esebita kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-17 ta' Novembru 1997 ippubblikta min-Nutar Dottor Marco Farrugia minn fejn jirriżulta li l-fond *de quo* tħalla lir-rikorrenti b'titolu ta' legat mit-testatriċi Maria Assunta Borg li mill-atti relattivi għall-ordni ta' rekwiżizzjoni esebiti fl-atti tal-kawża mertu ta' din is-sentenza jirriżulta kienet is-sid tal-fond *de quo*.

Għalhekk, abbażi tal-provi in atti, liema provi ma ġewx kontestati, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti għamel prova sufficjenti u fil-grad illi tesiġi l-liġi f'proċeduri ta' din ix-xorta, tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà.

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 iċaħħdu mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilini u intimati Bonello 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.

Il-Qorti tqis bħala ben stabbilita u magħrufa l-ġurisprudenza li tirregola l-applikazzjoni ta' din id-disposizzjoni tal-liġi u għalhekk u għal skans ta' ripetizzjonijiet inutli sejra tagħmel referenza għas-sentenzi tagħha stess dwar l-istess materja u għall-prinċipji ta' dritt hemm elenkati u trattati.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment

fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Il-Qorti tosserva li l-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti diġà ġie trattat u deċiż bis-sentenza tas-16 ta' Lulju 2019 li għalih saret referenza aktar 'il fuq u li permezz tagħha r-rikorrenti kiseb dikjarazzjoni dwar ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif ukoll kumpens fis-somma ta' €20,000 għal-leżjoni mġarrba.

Tqis għalhekk illi semmai l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi kkunsidrat unikament mid-data ta' dik is-sentenza 'il quddiem.

L-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti talab ukoll dikjarazzjoni li ġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, liema disposizzjoni tittratta d-dritt għal-smiegħ xieraq, dritt illi l-ġurisprudenza stabbiliet illi jistrih fuq żewġ pilastri u cioè is-smiegħ xieraq fi żmien raġjonevoli minn Qorti ndipendenti u imparzjali u aċċess għall-Qorti. Huwa evidenti illi l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq it-tieni pilastu tad-dritt.

Fil-każ tal-lum, kif tajjeb osservat din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Lulju 2019, u kif tkompli tirribadixxi din il-Qorti, ir-rikorrenti ma kellux triq oħra għajr dik ta' llum sabiex jindirizza l-ilment tiegħu dwar annati passati. Madanakollu, mhux l-istess jista' jingħad għall-perjodu ta' żmien wara s-sentenza tas-16 ta' Lulju 2019. Hawnhekk il-Qorti tosserva li r-rikorrenti kien proattiv u għaraf jirrikorri għall-mezzi kollha għalih disponibbli sabiex jawmenta l-kera għal waħda li toqrob aktar lejn ir-rejaltajiet kurrenti. L-iżball tar-rikorrenti kien dak li pproċeda quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera meta tali azzjoni, in vista tal-ittra uffiċjali tar-rikorrenti kienet tispetta biss lill-inkwilin. Madanakollu, u anki jekk il-Bord ċaħad l-azzjoni tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69, xorta jibqa' l-fatt illi l-inkwilin naqas milli jirreġistra l-oġġezzjoni

tiegħu għat-talba għall-awment fil-kera entru t-terminu ta' dekadenza stabbilit fl-imsemmija disposizzjoni. Dan għalhekk iffisser li mhuwiex minnu li r-rikorrenti ma kellux rimedju. Semmai, ir-rikorrenti għamel il-pożizzjoni tiegħu ċara meta talab l-awment b'mod formali u la darba l-inkwilin m'ottemprax ruħu u naqas pależement mhux biss milli jressaq oġġezzjoni formali iżda wkoll milli jħallas il-kera, tnissel fir-rikorrenti l-jedd li jieħu fil-konfront tal-inkwilin passi għaliex dan ma kienx qiegħed jottempera ruħu.

Ferm il-premess, tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti ġie kkumpensat għal-leżjoni minnu mġarrba sas-16 ta' Lulju 2019 u tenut ukoll kont tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, il-Qorti ma tqisx illi r-rikorrenti ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni matul il-perijodu ta' żmien appena indikat.

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni

Fil-*Guide on Article 13 of the European Convention on Human Rights – Right to an effective remedy*, jingħad illi:

> "*11. Article 13 guarantees the availability at national level of a remedy to enforce the substance of the Convention rights and freedoms in whatever form they might happen to be secured in the domestic legal order (Rotaru v. Romania [GC], 2000, § 67).* ***Article 13 has no independent existence****; it merely complements the other substantive clauses of the Convention and its Protocols (Zavoloka v. Latvia, 2009, § 35 (a)).* ***It can only be applied in combination with, or in the light of, one or more Articles of the Convention or the Protocols thereto of which a violation has been alleged****. To rely on Article 13 the applicant must also have an arguable claim under another Convention provision.*" (enfasi miżjuda)

La darba l-Qorti qegħda ssib illi r-rikorrenti ma ġarrab ebda leżjoni tad-drittjiet tiegħu ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, lanqas ma jsib applikazzjoni l-Art. 13.

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta; u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għaliex mhux mistħoqqa.

L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG