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

Illum 28 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 151/2022 AF

Owen Axiaq f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali tal-assenti Fiorella Marie Drosos

vs

Paul Mifsud

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Owen Axiaq f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali tal-assenti Fiorella Marie Drosos, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma flimkien u indivizament bejniethom proprjetarji tal-ħanut numru wieħed (1) li jinsab ġewwa Triq Mons S. Milanesi, Ħaz-Zebbuġ li akkwistaw dan l-istess fond *per via successione* fejn l-istess fond ġie ddenunzjat u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr Jean Carl Debono tas-27 ta' Jannar 2021, kopja vera tal-istess annessa u mmarkata bħala **Dok OA1**.

Dan il-ħanut imsemmi ġie mikri fl-1990 favur l-intimat Paul Mifsud għall-kera ta' tlett mitt Lira (Lm300) fis-sena, fejn l-aħħar kera li tħallset mill-intimat Mifsud kien fl-ammont ta' tmien mija u erbgħin ewro (€840) għall-perjodu bejn Jannar 2020 sa Jannar 2021, l-irċevuti tal-istess ħlas annessi u mmarkati bħala **Dok OA2**.

Il-perjodu ta' din il-kirja kellha tkun biss għall-massimu ta' ħames snin skont kif miftiehem bejn il-partijiet.

Ir-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

Dan il-ħanut li jinsab fil-qalb kummerċjali ta' Haz-Zebbuġ, li ilu mikri lill-intimati għal ċirca tnejn u tletin sena. L-Artikolu 3 tal-Kap 69. tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi ma jagħtix lok lis-sid biex jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kira mingħajr il-permess tal-Bord, li l-istess jista jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix il- 40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta fl-4 ta' Awwissu 1914. Bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond setgħet biss tizdied

minn wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tat-2009, il-kera għolliet biss fit-termini tal-Art. 1531D tal- Kodiċi Ċivili.

Minkejja din il-liġi, ir-rikorrenti għadhom qegħdin ibatu preġudizzju serju, għax ma nzammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possediment tagħhom.

Fondi oħra adjaċenti, fl-istess triq u fl-inħawi, ta' daqs komparibbli u b'faċilitajiet simili prezentament jinkrew għal skop kummerċjali b'kera ta' madwar elfejn u ħames mitt ewro (€1500) fix-xahar.

Minħabba li l-fond in kwistjoni jinsab mikri bħala '*ħanut*' fit-termini tal-istess Ordinanza, l-esponenti jinsabu mċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat mingħand l-intimati għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u sakemm tibqa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, ma jistgħux jirrealizzaw il-qligħ li ordinarjament qegħdin jagħmlu huma stess, u sidien oħra f'ċirkostanzi identiċi, li krew il-fondi adjaċenti tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995, u dan mingħajr ebda ġustifikazzjoni leġittima u bi ksur tal- prinċipju tal-proporzjonalità.

Inoltre, l-esponenti ma jistgħux lanqas jieħdu lura l-pussess ta' dan il-ħanut sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza msemmija, ħlief jekk l-inkwilin jikser xi obbligu li jesponih għar-ripreza ta' dan il-fond mis-sid skont l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza, jew wara Mejju elfejn u tmienja u għoxrin (2028), filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilita pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Ġunju 1995.

Dan kollu diġà ġie determinat fil-kawza *Amato Gauci vs Malta* deċiza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u *Lindheim and others vs Norway* nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Issir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali numru 107/2018 fl-ismijiet *John Pace et vs l-Avukat tal-Istat et* deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti illikwidat kumpens ta' €510,000.

Issir referenza wkoll għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali numru 161/2019/1 fl-ismijiet *Carmel Sive Charles Sammut et vs l - Avukat tal-Istat u Maria Stella Dimech* fejn ġie stipulat mill-Qorti Kostituzzjonali: *"iI-fatt li l-proprjetà għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għallkumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għal-perjodu meta missierhom kien is-sid*..."

Għalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza għall-kirja tal-ħanut imsemmi jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, smiegħ xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem li huwa mplenentat f'Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjonijiet tagħhom jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq ingħad, u senjatament dawk protetti bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

2. Tiddikjara li l-imsemmija Artikoli 3,4,9(a) u 12 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għal kirja imsemmija tal-ħanut numru wieħed (1) fi Triq Mons. S Milanesi Haz-Zebbuġ.

3. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa biex tizgura t-twettiq fundamentali tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti.

4. Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal- liġi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Wiehed irid jistabilixxi jekk il-kirja gietx mahluqa, qabel jew wara li dahlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Jekk tohrog li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispozizzjonijiet legali relattivi ghat-tigdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fazi tar-rilokazzjoni. Dan ghaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haga li giet imposta fuqhom b'mod imgieghel mill-Istat, izda tkun konsegwenza naturali tal-ghazla hielsa ta' sid il-kera li accetta li jidhol f'dak l-ghamla ta' kuntratt.

Ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.

L-**artiklu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghaliex skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artiklu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Oltre minn hekk, il-Kap.16 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artiklu jipprovdi testwalment li "ebda haga fl-artiklu 37 ta' din il-kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostiwita bil-mod deskritt f'dan is-subartiklu)." Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

Safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artiklu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

F'dan il-kaz l-indhil tal-Istat fl-uzu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-mizura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera ghall-skopijiet kummercjali tohrog mil-ligi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom.

L-iskop ta' din il-ligi ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku ghaliex il-protezzjoni ta' fondi kummercjali barra li hija mahsuba biex tipprezerva l-vijabbilità ekonomika ta' intraprizi

kummercjali, din tipprotegi l-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

Il-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-ohra lokatizji, jidher li gew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej minghajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ha jkun il-valur tal-kera wara l-gheluq originali taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbaghad ma kien hemm xejn fil-ligi li kien izomm lill-awtur tar-rikorrenti li jistabilixxi awmenti perijodici tal-kera.

Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jizdied jinghad li bil-migja tal-artiklu 1531D tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 qed tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena, li certament mhijiex zieda negligibbli.

Maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalità wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex ghal dejjem imma hija mahsuba li tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant il-boghod.

Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artiklu mhix misthoqqha.

Dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** msemmi f'para. 13 tar-rikors promotur, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex

marbut ma' xi nuqqas proċedurali, u lanqas biss ma huwa inkluż fit-talbiet rikorrenti, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

Fir-rigward tal-allegazzjoni tar-rikorrenti li qed jigu lezi d-drittijiet taghhom ai termini tal-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** l-esponenti jitlob lir-rikorrenti juri b'liema mod qed jigi miksur dan id-dritt fundamentali taghhom ghaliex dawn il-proceduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv ghall-ilment dwar lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Ghal dak li jolqot l-artiklu **14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont dan l-artiklu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà twelid jew status iehor. Minn din il-perspettiva ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status. Ghalhekk gialadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wahda mill-kawzali li jinsab protett mill-artiklu 14 tal-Konvenzjoni isegwi li anke minn dan l-aspett l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh.

Mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom.

Dejjem fuq din it-tematika, gie imtenni li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja

meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Jigi b'hekk li anke dan l-ahhar ilment huma minghajr ebda fondament guridiku.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur f'para. 13, l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, 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 ġjaladarba 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 Paul Mifsud, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-ħanut bin-numru *1 Triq Mons S. Milanesi, Ħaż-Żebbug (Malta)* b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġi miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikoli 37, 39, u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll

l-Artikoli 6, 13 u 14 u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà inkluż kif din ġiet akkwistata mill-predeċessuri tagħhom.

Preliminarjament ukoll, u minngħajr preġudizzju, ir-rikorrenti jridu jagħtu prova ta' meta bdiet il-kirja mal-intimat Mifsud.

In linea preliminari, u mingħajr preġudizzju, it-talbiet magħmula mhumiex proponibbli fil-konfront tal-intimati stante li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx *'locus standi judicii'* stante li ma jistawx jiġu meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta *qua* ċittadin privat u b'hekk ma jistax jkun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrenti sofra xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, fuq l-ilment marbut mal-kumpens adegwat relatat mal-kera, jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 il-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli u b'hekk l-intimat Mifsud jimmerita li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ukoll in linea preliminari, u bla ħsara għas-sueċċepit, magħdud ma' dak aċċenat fil-paragrafu precedenti, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-

protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I Kapitolu 16 il-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod.

Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

Illi r-rikorrenti qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti qed jeċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxi teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Safejn l-ilment rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrileva illi 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. Għalhekk l-esponenti huwa tal-fehma li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li *qua si tratta* biss kontroll ta użu li jinkwadra fil-parametri tal-istess Konvenzjoni già ċitata.

Għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma indikawx fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie ddiskriminat.

Miżjud ma’ dak indikat fil-paragrafu precedenti, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrent għandu ġid li huwa soġġett għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġjat meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu.

Preliminarjament, permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qeghdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex jiġu mħarsa d-drittijiet pretiżi minnhom, u jekk ikun il-każ jiġi rivedut il-pagament tal-kera.

Ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġi miċħud mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u dan stante li l-kirja kien u baqa’ jaċċetta u b’hekk hija imħallsa (kif jirrizulta mil-bosta dokumenti annessi mar-rikors promotur stess).

L-esponenti dejjem assigura ruħu li jottempora ma dak li tgħid il-Ligi u cioè mal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxa każin u/jew mhux in linea ma dak li tgħid il-Liġi.

L-esponenti dejjem ha ħsieb mhux biss tal-manutenzjoni ordinarja tal-fond in kwistjoni imma anke tal-manutenzjoni straordinarja, u għalhekk fl-eventwalita li din il-Onorabbli Qorti tagħti xi ordni, rimedju u provedimenti ohra, qed minn issa jitlob sabiex jiġi refuz tal-ispejjeż li ġew inkorsi minnu.

L-esponenti m'għandux jbatu l-ebda spejjez konnessi ma' dawn l-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistax jiġi kkastigat għaliex ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-Liġi ta' Malta.

Kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jivvanta l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr protezzjoni u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax jkun ikkastigat talli sempliċiment kien jsegwi w jottemporaw ruħu mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita kif ukoll mal-ligijiet imposti.

Peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioè dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti Mifsud ma għadux ikunu l-vittma ta' deċiżjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-hlas ta-danni *da parte* tal-istat għandu ikun suffiċjenti, u b'hekk ma ikunx hemm lok għal rimedji ohra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistaw ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-20 ta' Ġunju 2022 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1995 sas-sena 2022, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet konfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-25 ta' Jannar 2023.

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

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi ġarrbu leżjoni tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, għal smiegħ xieraq u għal protezzjoni minn diskriminazzjoni kif dawn id-drittijiet jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6, 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prtokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ir-rikorrenti jsejjsu l-ilment tagħhom fuq id-disposizzjoniiet tal-Kapitolu 69 senjatament l-Artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-istess kapitolu, liema dispożizzjonijiet qegħdin fil-fehma tar-rikorrenti jikkawżawlhom preġudizzju serju għaliex jinsabu marbuta b'kera kkontrollata, dettata mill-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u liġijiet oħra viġenti. Talbu għalhekk li jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-aġir minnhom lamentat.

Il-Fatti

Il-kawża tal-lum tolqot il-fond senjatament ħanut, bl-isem Beauty Line u fl-indirizz 1, Triq Mons S. Milanesi, Ħaż Żebbuġ.

Mill-inkartament proċesswali jirriżulta li r-rikorrenti, li huma kuġini, huma l-proprjetarji tal-imsemmi fond fi kwoti ndaqs bejniethom. Il-proprjetà tnisslet mill-wirt taz-ziju tar-rikorrenti u cioè Paolo Axiaq li ġie nieqes fis-7 ta' Mejju 2020. B'testment

tas-7 t'Awwissu 2019 Paolo Axiaq innomina lir-rikorrenti bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ndaqs bejniethom. Il-laxxitu ta' Paolo Axiaq ġie debitament denunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-27 ta' Jannar 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono.

Prova tat-Titolu

L-intimati eċċepew rispettivament illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. Sussegwentement, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li jinsab sodisfatt mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond *de quo*.

Mill-assjem tal-provi in atti il-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimat Mifsud iħallas il-kera lir-rikorrenti, fatt dan illi impliċitament jixhed li l-inkwilin qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-proprjetà *de quo*.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom iġibu provi konkreti li juru li l-fond mertu ta' din il-kawża huwa tassew milqut b'kirja protetta fit-termini ta' dak illi jipprovdi l-Kap. 69.

Il-prova dwar meta bdiet il-kirja hija kruċjali sabiex jiġi determinat liema regim legali huwa applikabbli partikolarment fid-dawl tal-fatt illi t-talbiet tar-rikorrenti huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel is-sena 1995.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel*

l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."

Fix-xhieda tiegħu r-rikorrenti Owen Axiaq jgħid illi l-kirja bdiet fis-sena 1990 bl-intiża li kellha tkun għal perijodu massimu ta' ħames snin. Ir-rikorrenti però naqas milli jressaq prova konkreta u korroborattiva ta' dan billi fl-atti ma ġiet ippreżentata ebda skrittura li turi sewwa sew mindu bdiet il-kirja u t-termini u kondizzjonijiet relattivi. Lanqas ma tressqet kopja tar-riċevuti tal-kera li jmorru lura għal meta bdiet il-kirja.

Xehed ukoll l-intimat Paul Mifsud li testwalment qal li "*ili mat-28 sena nikri l-ħanut*".

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li ma tressqux provi li juru tabilħaqq illi l-kirja tirrisali għal qabel is-sena 1995 u li għalhekk hemm dubji serji dwar l-applikabilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-każ tal-lum. Madanakollu, il-Qorti tinsab sodisfatta li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69. Tgħid dan għaliex jekk l-intimat xehed fis-sena 2022, sempliċi kalkolu matematiku juri li jekk l-intimat ilu fil-kera għal 28 sena allura l-kirja minn tal-anqas bdiet fis-sena 1994. Dan għalhekk ifisser li l-kirja hija regolata ai termini tal-Kaptolu 69.

Leġittimu Kontradittur

L-intimat Mifsud 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 tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa propju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu,

[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-*

peress illi l-mertu ta’ dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jopera l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jeffettwaw 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-effikaċità 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]. 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 jistgħux jinvokaw 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.

---

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 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

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-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

> "*(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*
>
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor*;"

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> "*Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi*."

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 għall-każ tal-lum in forza ta' 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 ta' llum.

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-proprjeta' liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilin u intimat Mifsud id-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 partikolarment peress illi l-fond li dwaru sar l-ilment huwa infatti ħanut.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimat Mifsud sa minn tal-anqas mis-sena 1994.

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 favur l-intimat Mifsud 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-awtorizazzjoni 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 fożuża. 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 1531D 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*'[3].

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 ħieles[4]. 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[5].

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.

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

[4] 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.

[5] 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

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 tista' 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.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 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.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, f'każ ta' dar residenzjali.

L-Artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni

Illi għalkemm ir-rikorrenti nvokaw dawn l-artikoli ma ressqu l-ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward. Għalhekk din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn it-talbiet.

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[6].

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għal perjodu bejn is-sena 1995 u s-sena 2022 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Madanakollu, effettivament it-talba tar-rikorrenti trid tiġi limitata ulterjorment peress illi m'għandux 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.

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1995 sal-1 ta' Ġunju 2021.

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.

---

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

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-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1995	€1,000
2000	€1,375
2005	€2,350
2010	€2,350
2015	€2,725
2020	€4,100
2022	€4,250

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €54,810[7]. 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' **€30,693.60**[8].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi l-kera kienet fis-somma ta' €840 fis-sena u kien biss fis-sena 2022 li l-kera għoliet għal €2169 fis-sena. Għalhekk, bejn is-sena 1995 u s-sena 2021 u cioè fuq medda ta' 26, tħallset komplessivament is-somma ta' €21,840[9].

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €30,693.60 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €21,840. Dan iwassal għas-somma ta' €8,853.60 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €5,000.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €13,853.60 trid titħallas lir-rikorrenti.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

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

---

[7] €5,000 (€1,000 x 5) + €6,875 (€1,375 x 5) + €23,500 (€2,350 x 10) + €13,625 (€2,725 x 5) + €4,100 + €1,710 (€4,100 ÷ 12 = €342 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€54,810**

[8] €54,810 – 30% = €38,367 – 20% = **€30,693.60**

[9] €128.12 + €1,566 (€174 x 9) + €175 = €1,869.12

tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tiċħad it-tieni talba.

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tlettax-il elf tmien mija tlieta u ħamsin ewro u sittin ewro ċenteżmu (€13,853.60), 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