QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Novembru, 2024.

Numru 24

Rikors numru 641/21/1 ISB

Joseph Camilleri u Maria Concetta Camilleri

v.

Avukat tal-Istat

u

Doris Scorfna

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq minn **Joseph Camilleri et** fil-31 ta' October, 2023 sabiex tinbidel sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ottubru 2023. F'din is-sentenza appellata ġie deċiż li appellanti ma ġarrbux ksur tal-jeddijiet tagħhom għat-tgawdija tal-

proprjetà taħt **l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba t-tħaddim tal-Artikolu tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta**. It-talbiet tar-rikorrenti, ġew kollha miċħuda.

Daħla

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *«1.'IIlli r-rikorrenti Joseph u Maria Concetta konjugi Camilleri huma l-unici proprjetarji tal-fond ossia d-dar li tagħti fuq zewg toroq bin-numru tnejn [2] gja ghoxrin [20] bl-isem ta' "Ta' Kuncett", fi Triq San Frangisk, Zejtun u b'bieb iehor bin-numru tnejn u għoxrin [22] Triq l-Ispirtu s-Santu, Zejtun, liema fond huma akkwistaw permezz ta' rkant mizmum taħt l-awtorita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar it-tlettin ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax [30/10/2014] kif jirrizulta mid-dokument li qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'A'.*
>
> *2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dokument 'B'.*
>
> *3.Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti lill-genituri ta' l-intimata Doris Scorfna u cioe Anglu Scorfna u Maria Scorfna nee Cutajar aktar minn tmenin sena ilu. Il-genituri ta' l-intimata Doris Scorfna gew nieqsa u stante li l-intimata Doris Scorfna kienet għadha tgħix magħhom sa mewthom, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kellha dritt li tibqa tghix fil-fond b'kera mizera.*
>
> *4. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiġġedded minn sena għal sena, r-rikorrenti m'għandhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.*
>
> *5. Illi l-kera li r-rikorrenti obbligati li jircievu hija ai termini ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.*
>
> *6. Illi l-kera li l-intimata obbligata tħallas hija l-minimu stabbilita mill-ligi ossija €209.90c fis-sena u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq*

is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonjiet gew mibdula bl-Att X tal-2009.

7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti u s-sidien precedenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa hekk sal-2010 bl-aggustament rrizorji tal-Att X tal-2009.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanc ta` proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostretti jircievu fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien iġib li kieku qiegħed jinkera fuq is-suq miftuh, b'dana li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini.

10. Illi r-rikorrenti m`għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux izidu l-kera b`mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta.

11. Illi r-rikorrenti qiegħdin isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

12. Illi r-regolamenti ta` kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta` min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

13. Illi l-valur lokatizjoni tal-fond de quo huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jircievu b'tali mod illi d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija

għandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.

14. Illi fil-kaz odjern ma hemmx dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

15. Illi ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti qiegħdin jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprejta kif sanciti bl-isemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Maltau għandhom jingħataw kumpens kemm pekunjarju u non pekunjarju sodisfactenti għall-ksur lamentat.»

3. Peress li r-rikorrenti appellanti dehrilhom li dan kollu seħħ bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll ir-rikorrenti appellanti fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti jogħġobha:

«(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Doris Scorfna tad-dar li taghti fuq zewg toroq bin-numru tnejn [2] gja ghoxrin [20] bl-isem ta' "Ta' Kuncett", fi Triq San Frangisk, Zejtun u b'bieb iehor bin-numru tnejn u ghoxrin [22] Triq l-Ispirtu s-Santu, Zejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni*.

(II) ***Tiddikjara u Tiddecied****i illi l-intimat Avukat ta' L-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai terminital-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

> ***Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni**."»*

4. L-Avukat tal-Istat ressaq it-tweġiba tiegħu, fejn fisser li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

5. B'sentenza mogħtija fil-**11 ta' Ottubru, 2023,** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li qieset il-fatturi u r-raġunijiet kollha ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti u laqgħet il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat:

> *«GHALDAQSTANT, ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti stante li l-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma soffrewx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*
>
> *Spejjeż kollha, inkluż tal-intimata Scorfna, jitħallsu mir-rikorrenti.:»*

6. Ir-rikorrenti b'rikors imressaq fil-**<u>31 ta' Ottubru, 2023</u>,** saħqu li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Doris Scorfna, fuq il-proprjetà tad-dar li tagħti fuq żewg toroq bin-numru tnejn [2] *gia* għoxrin [20] bl-isem ta' "Ta' Kunċett", fi Triq San Franġisk, Żejtun u b'bieb ieħor bin-numru tnejn u għoxrin [22] Triq l-Ispirtu s-Santu, Żejtun b'ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-appellanti jsostnu wkoll li l-kera imposta ma tirriflettix is-suq u l-valur tal-proprjetà, u għalhekk qed jitlobu kumpens u danni għad-drittijiet miksura.

7. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell **<u>fl-14 ta' Novembru, 2023</u>,** u qal li jaqbel mas-sentenza tal-Ewwel Qorti u li hija ġusta u timmerita konferma. L-Avukat tal-Istat saħaq ukoll illi l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju u għandu jkun dikjarat bħala tali.

8. Inżamm smigħ fit-tmintax **<u>(18) ta' Marzu 2024</u>** u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

9. Din il-Qorti titlaq billi tgħid li l-appell jolqot ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u jfissru l-aggravju tagħhom hekk:

> *«Illi r-rikorrenti soffrew lezjoni tad-drittijiet kostituzjonali tagħhom bħala sidien tal-fond. Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien leziv lejn id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li ma nzammx bilanc proporzjonali bejn il-kera rcivuta u l-valur lokatizzju fis-suq. Żiedu jgħidu li dan l-isproporzjon bejn dak li suppost irciviet is-sid u dak li filfatt irciviet huwa ta' esaġerat.*
>
> *Skond l-appellanti, il-fatt li huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz tas-suq bħala fond mikri qabel l-1 ta Gunju, 1995, ma jista qatt jippreġudika d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti rigwardanti l-kirja li skonthom tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. L-appellanti jkomplu jagħmlu sottomissjonijiet dwar il-kumpens li fi kliemhom kellhom jircievu.»*

10. L-Ewwel Qorti qieset li l-appellanti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni fl-2014 permezz ta' rkant u kienu konxji mill-fatt li l-istess kienet soġġetta għal kirja protetta. Dan ifisser li l-appellanti kienu konxji bir-restrizzjonijiet legali eżistenti taħt il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll tal-limiti li kienu japplikaw għaż-żidiet fil-kirja.

11. L-Ewwel Qorti osservat li, għalkemm ir-rikorrenti kienu mċaħħda mid-dħul sħiħ mill-kirja, l-investiment tagħhom xorta waħda kien vantaġġjuż, peress li l-prezz imħallas għall-proprjetà kien ferm inqas minn dak tas-suq. Barra minn hekk, fi żmien seba' snin il-kirja kienet diġà awmentata għal €7,000 fis-sena. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti kkonkludiet li r-rikorrenti, minflok vittmi ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, gawdew minn profitt sinifikanti mill-investiment tagħhom, u għalhekk ma kienx xieraq li jingħata kumpens ulterjuri mill-Istat.

12. Skont is-sentenza tal-Ewwel Qorti, l-appellanti xtraw il-proprjetà għal €61,000, prezz ferm inqas mill-valur tas-suq fl-istess żmien ta' ċirka €218,000, preċiżament minħabba l-fatt li kienet soġġetta għal kirja protetta. Dan wassal biex l-investiment tagħhom sar bi prezz baxx ħafna meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles. Il-Qorti tikkonkludi li l-appellanti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet tagħhom f'dan il-kuntest, peress li huma volontarjament għażlu li jixtru l-proprjetà b'din ir-restrizzjoni u kienu jafu bis-sitwazzjoni legali li kienet tinvolvi l-

kirja.

13. Dan ir-raġunament huwa sostnut ukoll fil-ġurisprudenza, kif evidenzjat f'sentenzi bħal ***Danel Co. Ltd. v. Avukat tal-Istat*** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023, fejn din il-Qorti ddeċidiet li meta akkwist isir bi prezz tant baxx minħabba l-kirja protetta, ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali. F'dik is-sentenza, il-Qorti osservat li l-proprjetarji kienu jgawdu minn profitt sostanzjali fuq l-investiment tagħhom fil-futur, u għaldaqstant ma kienx hemm lok għall-kumpens ulterjuri.

14. F'dan il-każ, l-appellanti issa qegħdin igawdu minn żieda sostanzjali fil-kirja, li tmur għal €7,000 fis-sena wara d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-2021, u b'hekk il-valur tal-investiment tagħhom se jkun irkuprat f'perjodu relattivament qasir. Għalhekk, il-Qorti ma tarax li kien hemm ksur tad-drittijiet tagħhom, speċjalment meta l-appellanti xtraw il-proprjetà bi prezz vantaġġjuż minħabba r-restrizzjonijiet legali eżistenti u ftit snin wara għandhom jedd għal kera fl-eluf ta' ewro fis-sena.

15. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti u tiċħad l-appell bħala wieħed frivolu, billi l-appellanti ma jistgħux jirreklamaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li għażlu li jixtru l-proprjetà b'dawn ir-restrizzjonijiet magħrufa u issa ftit snin wara l-akkwist għandhom jedd għal kera ta' €7,000 fis-

sena.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija tiċħad l-appell u qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż ibatuhom l-appellanti. Billi l-appell hu wieħed frivolu l-appellanti għandhom iħallsu wkoll spejjeż addizzjonali ta' €1,000 skont paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kap. 12.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da