QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 21 ta' Novembru, 2024

Numru 2

Rikors Numru 251/23TA

Justine Pergola (K.I. 0055713A)

Vs.

L-Avukat tal-Istat u
Giulia Debono (K.I. 0016341G)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Justine Pergola (ir-rikorrenti) tal-15 ta' Mejju 2023, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti mill-bini bin-numru mija u erbgha u disghin (194) fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.

2. U Billi din il-propjeta' giet mghoddija lir-rikorrenti mill-wirt ta' ommha, il-Barunessa Marie Christaine Ramsay liema successjoni hija regolata mit-testment data nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) maghmul fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri (ricerki testamentarju u t-testment qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument A**).

3. U Billi l-fond in kwistjoni gie mikri originarjament f'Settembru tas-sena 1968 lil Joseph Debono, li jigi r-ragel tal-intimata fil-proceduri odjerni u illum defunt, ghall-kera li dak iz-zmien kienet tammonta ghal erbgha u ghoxrin lira (Lm 24) pagabbli kull sena u dan ai termini ta' kuntratt ta' kera li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B**.

4. U Billi skondi l-ligijiet speċjali applikabbli dak iz-zmein, il-kirja kienet wahda protetta skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) b'dan li l-kera kienet fissa u ma setghetx tizdied, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejem gholew u illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq fond u r-redditu li l-istess fond igib f'suq hieles.

5. U Billi b'effett tal-Att X tas-sena 2009, il-kera kienet giet awmentata ghal mija u hamsa u tmenin ewro (€185) dovuti kull sena u li tiġi aġġustata kull sena skond l-gholi tal-hajja kull tlett snin, b'dan li kif jidher mill-ircevuti tal-kera hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument C** li juru li fis-sena 2019, il-kera li r-rikorrenti rċeviet ammontat ghall-mitejn u erbatax-il ewro u erbghin centenzi **(€214.40c**).

6. U Billi l-protezzjoni li tgawdi l-inkwlina ccahhad lir-rikorrenti milli tiehu lura l-propjeta' b'dana illi taghmilha impossibbli ghar-rikorrenti milli tiehu lura l-pussess tal-propjeta' u b'kera li tiżdied biss limitatament kif pprovdut ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. U Billi fil-fatt l-Att X tal-2009 ghalkemm saret biex ittejjeb il-pozizzjoni tas-sidien u ttaffi l-ingustizzji li l-ligijiet speċjali tal-kera halqu, ma kellhiex effett prattiku fil-kaz odjern u dan billi l-kera dovuta skond dawn l-emendi ghadu irrizorju meta kkomparat mal-kera li dan il-fond kien iġib fis-suq miftuh.

8. U Billi l-propjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'appartament fil-qalba tal-Belt Valletta u dan kif deskritt fir-rapport tal-Perit Dr. Edwin Mintoff hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**, li l-fond in kwistjoni fl-istat attwali tieghu ghandu jrendi valur lokatizzju ta' disa' mija u erbghin ewro (**€940**) fix-xahar.

9. U Billi ghalhekk ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju li hemm bahar x'jaqsam bejn il-kera li qed tithallas u l-valur lokatizzju li l-propjeta' ghandha ġġib fis-suq.

10. U Billi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina Debono bid-dispozizzjonijiet tal-Kaptialu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta Malta u tal-Att X tal-2009, tohloq bilanċ sproporzjonat bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sid tal-propjeta' u dawk tal-inkwilina.

11. U Billi b'dan il-mod ir-rikorrenti qieghda tiġi mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta' taghha minghajr ma qieghda tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li tithallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

12. U Billi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija lezzjoni tad-dritt ta' propjeta' kemm kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319).

13. U Billi r-rikorrenti ilha ssofri minn din il-lezjoni tad-drittijiet taghha ghal aktar minn hamsin sena.

14. U Billi r-rikorrenti ma ghandha l-ebda rimedju ghal din il-lezjoni hlief li jipproċedi bil-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost u ghal dak li ser jirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, salv dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti kollha li jidhrilha neċessarji, xierqa u opportuni, toghgobha:

1. Tiddikjara li qieghdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u partikularment bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi ai termini tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement,

2. Taghti kull ordni u rimedju li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa jew opportuni biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hawn lamentati inkluz li tinghata lura l-pussess effettiv u battal tal-fond hekk mikri, ossia l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti mill-bini bin-numru mija u erbgha u disghin (194) fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u kif ukoll kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti.

3. Tiddikjara illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera li ma kreawx bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina.

4. Tillikwida okkorrendo bl-assistenza ta' perit mahtur minn din l-Onorabbli Qorti, il-kumpens xieraq lir-rikorenti b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif fuq inghad.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imghax sad-data ta' hlas effettiv.

6. Taghti dawk ir-rimedji ohra kollha li jidhrilha huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tas-16 ta' Ġunju 2023, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrent trid ġġib prova:
   a. tat-titolu li għandha fuq il-fond Flat 5, 194, Triq il-Merkanti, Valletta; u
   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

6. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **i**r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda

fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Giulia Debono (l-intimata inkwilina) tas-27 ta' Ġunju 2023, li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi din hi risposta tal-intimata Giulia Debono ghat-talbiet atturi ta` natura kostituzzjonali u/jew fondamentali b` rispetti tal-kirja tal-fond ossija appartament numru 5, formanti parti mill-bini 194, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.

2. Illi l-eccipjenti hi inkwilina protetta bil-ligi tal-fond surreferit u ghalhekk qieghda tokkupa dan il-fond b` titolu validu ta` kera fil-ligi

3. Illi t-talbiet atturi in kwantu indirizzati kontra l-eccipjenti huma kontestanti mill-intimata Debono u dan minhabba r-ragunijiet spjegata hawn taht qeghdin jigu eccepiti minghajr pregudizzju ghal xulxin.

<u>**Eccezzjonijiet**</u>

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghadha ggib prova tajba tat-titolu taghha fir-rigward tal-fond mertu tal-kawza.

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap.16 u 69 tal-Ligijiet ta` Malta dahlu fis-sehh qabel is-sena 1962 u fejn ghalhekk jinsabu protetti bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi " Ebda haga fl-artikolu 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 minnfih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f` dan is-subartikolu),"

3. Illi minghajr pregudizzju, l-intimata dejjem gawdiet il-fond b` titolu validu ta` kera skont il-ligi u kull pretensjoni ta` ksur tad-drittijiet fundamentali ghandha tigi indirazzata lejn l-Istat u mhux lejn l-intimata in kwantu hija bhala cittadina privata ma tista qatt tinzamm responsabbli tal-ebda ksur ta` drittijiet fundamentali.

4. Illi bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta li jinsabu *inter alia* taht l-Artikolu 1531C inholoq mekkanizmu ta` awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tliet snin.

5. Illi oltre hekk, bl-emendi introdotti recentement permezz tal-Att XXIV tal-2021 l-attrici ghandha rimedju ordinarju disponibbli fejn mill-1 ta` Gunju 2021 hi setghet tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob revizjoni tal-kera u/jew terminazzjoni tal-kera. Fil-fatt ir-rikorrenti pprezentat il-proceduri 268/2022JG quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn qieghda titlob *inter alia* awment fil-kera u dan ai termini ta` dawn l-istess emendi.

6. Illi ghalhekk semmai kwalunkwe allegat ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti baqa` jissussisti sat-28 ta` Mejju 2021 ossija d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

7. Illi r-rimedju mitlub mill-attrici ghall-kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju ghandu jithallas mill-Avukat tal-Istat u certament mhux mill-eccipjenti.

8. Illi fir-rigward tat-talba tal-attrici sabiex tinghata lura l-pusses effetiv u battal tal-fond in kwistjoni, l-Qrati Kostituzzjonali mhumiex il-Qrati kompetenti sabiex jiddeciedi dwar zgumbrament ta` inkwilin minn fond soggett ghall-kera.

9. Illi oltre` hekk it-talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti u/jew kwalunkwe provvediment iehor li jista` jwassal ghall-izgumbrament, m`hijiex f`lokha skont anke skont gurisprudenza kostanti, hekk kif l-Att XXIV tal-2021 certmanent illum jaghti rimedju tajjeb lis-sidien u johloq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilina, u dan ukoll meta wiehed iqis li l-intimata hi mara li ghandha 84 sena b` mezzi limitati u sahha fizika dghajfa ferm, li dejjem onerat l-obbligi kollha taghha fir-rigward tal-kirja.

10. Illi l-ecipjenti m` ghandhiex tbati l-ebda hlas ta` spejjez in konnessjoni ma` dawn il-proceduri liema spejjez ghalhekk ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-Avukat tal-Istat u/jew mill-attrici stess izda certament mhux mill-eccipjenti, u dan stante li hi dejjem ikkupat il-fond b` titolu validu fil-ligi u pprevalixxiet ruhha mid-drittijiet li taghtiha l-ligi.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost, l-intimata Debono titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa ` l-eccezzjonijiet taghha filwaqt li tichad it-talbiet tal-attrici safejn dan huwa kompatibbli ma` dak hawn fuq eccepit, bl-ispejjez kontra l-istess attrici jew l-Avukat tal-Istat intimat.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

Ir-rikorrenti hija propjetarja ta' appartament numru 5, formanti parti mill-bini 194, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, li huwa mikri lill-intimata inkwilina. Ir-rikorrenti wirtet tali appartament fis-27 ta' Settembru, 2021. Beda jinkera lir-raġel tal-inkwilina, lid-defunt Joseph Debono, mill-1968, u dan b'kera ta' Lm24 fis-sena. Minħabba l-applikazzjoni tal-liġi tal-kera ta' dak iż-żmien, il-kirja tkompliet titgawda mill-inkwilin oriġinali u minn martu tul dawn is-snin. Waqt il-proċess tal-kawża odjerna l-intimata inkwilina kellha 84 sena.

Matul iż-żmien, bis-saħħa ta' Att X tal-2009, il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena u li titla' proporzjonalment mal-għoli tal-ħajja. Il-leġiżlatur ukoll daħħal proċess fejn quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rata tal-kera tista' togħla sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond, u dan skont artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet

ta' Malta. Fis-sena 2023 l-inkwilina kienet qed tħallas €217.66 fis-sena. Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, fid-29 ta' Novembru 2023, il-kera dovuta, u li allura qed titħallas preżentament, tammonta għal €7,300 fis-sena.

Ir-rikorrenti qed tilmenta li d-drittijiet fundamentali tagħha qed ikunu leżi għaliex ma tistax tipperċepixxi kera adegwata, u di piu`, ma tistax ikollha ċertezża ta' meta u jekk tirriprendix il-pussess tal-fond stante li l-liġi tagħti dritt ta'rilokazzjoni lill-inkwilina anke kontra r-rieda tar-rikorrenti.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk viġenti tal-Att numru X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej, flimkien ma' l-Artiklu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jilledulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif imħarsa minn artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur, *inter alia,* huma *prima facie* l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjeta` tas-sid, li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmiartiklu protokollari. Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet trid tkun waħda li ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu

(ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji tal-ġurisprudenza stabbilitimill-Qorti Ewropeja kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et Vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, SedeKostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs Dun Saverin *sive* Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Permezz ta' artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġie fis-seħħ f'Ġunju tal-2021 permezz ta' Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandha, u kellha minnufih, id-dritt li tista' titlob awment raġjonevoli fil-ħlas tal-kera. Fil-fatt ir-rikorrenti ppreżentat tali proċeduri (268/2022JG) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u talbet u ngħatat tali awment skont il-liġi kif diġa` spjegat qabel taħt il-punti ta' fatti.

Fir-rigward tal-legalita` tat-talba għall-iżgumbrament, din il-Qorti tgħid li m'humiex dawn il-Qrati li għandhom il-*vires* li jiżgumbraw lil xi inkwilin minn xi fond. Apparti l-eta` tal-inkwilina li hija waħda ta' fuq it-80 sena, wieħed biżżejjed ukoll iqis il-mezzi limitati tagħha kif ukoll il-limitazzjonijiet fiżiċi li ġġib magħhom tali eta`.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Jesmond Portelli et Vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, tal-25 ta' Novembru 2016,** il-Qorti ddikjarat li f'każ li liġi ordinarja mhix konsistenti mad-drittijiet fundamentali, ma jfissirx li dik il-Qorti se tgħaddi biex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, għax dan propju mhuwiex kompitu ta' dik il-Qorti. Dan lanqas huwa mertu ta' kawża kostituzzjonali, iżda mertu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-forum kompetenti. L-istess ħsieb ġie rritenut ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea Vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-7 ta' Frar 2017,** fejn dik il-Qorti ddikjarat li mhuwiex kompitu ta' Qorti li filwaqt li tkun mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali, tgħaddi wkoll biex tordna

żgumbrament tal-inkwilin.

Għalhekk, din il-Qorti ssegwi dan il-ħsieb billi taqbel li mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond *de quo.*

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti hija sodisfatta li l-kirjahija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Biżżejjed wieħed iħares lejn ir-riċevuti tal-kera esebiti. Di fatti kemm ir-rikorrenti u anke l-intimata inkwilina finalment ma jikkontestawx dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun sorvolata.

L-intimat Avukat tal-iStat jesiġi wkoll li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha għall-proprjeta` *de quo*. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri, dawn il-Qrati rribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward mhix dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni *rei vindicatoria*, iżda prova *prima facie* li dan it-titolu jeżisti hija biżżejjed. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhix se taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

Ir-rikorrenti eżawriet ir-rimedju ordinarju li huwa disponibbli lilha bis-saħħa tal-artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kif diġa` ġie msemmi aktar qabel.

<u>Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Ir-rikorrenti tiddikjara li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti f'artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din il-Qorti ser tara jekk dan huwiex minnu u jekk dan jissussistix abbażi ta' dak li qed tiddikjara r-rikorrenti.

Artiklu 37 ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija f'sub-artiklu (2) tal-istess artiklu. Artiklu 37(2)(f) jipprovdi li ebda ħaġa fl-istess artiklu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta`, li sseħ f'kuntest ta' kirja. Allura jsegwi li r-rikorrenti ma tistax tattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrani abbażi tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Barra minn hekk, kemm Kap. 69 u anke Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fost oħrajn, huma liġijiet li jmorru lura għal qabel l-1962 u allura huma protetti bl-artiklu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ma jistax ikun suġġett għal artiklu 37 tal-istess Kostituzzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza bl-ismijiet: **Anthony Debono Vs Avukat Ġenerali *et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-8 ta' Ottubru 2020.

<u>Artiklu wieħed tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja</u>

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-AttX tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropeja u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana *et*Vs L-Avukat Ġenerali *et***. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi għalhekk, li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xortau f'ċirkostanzi simili, u ċioe` f'xenarju ta' qabel l-Att XXIV tal-2021, dawn kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Pero` mhux kull rikors huwa bilfors bħall-ieħor, anzi kull kawża għandha

l-varjanti tagħha kif ser jingħad aktar 'l isfel.

Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-iStat responsabbli għall-kumpens, u għad-danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq artiklu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti domestika. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għall-perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, minn dik id-data r-rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha mir-rimedju mogħti bl-artiklu 4A tal-Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li, semmai, jekk għandha tipprovdi rimedju, u jekk dan huwa xieraq li jkun mogħti, għandha tagħmel dan biss għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artiklu 12B tal-Kap. 158, introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-artiklu 4A tal-Kap. 69 li ġie introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ, u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati, joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju in integrum li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element relevanti li jolqot l-ikkalibrar tal- ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci *et* Vs Avukat Ġenerali *et***).

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, jekk dan ikun immeritat, il-Qorti għandha

tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ir-rikorrenti saret sid tal-fond in kwistjoni f'Settembru tal-2021. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru 'moda' pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel mill-antenati tar-rikorrenti għall-interessi tagħhom u sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom meta huma kienu sidien tal-istess propjeta`. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed in konsiderazzjoni ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens jekk huwa l-każ. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, sempliċiment għax kulħadd sar jagħmel hekk. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara s-sentenza tas-**16 ta' Ġunju 2022, fl-ismijiet D. Peak Limited -vs- Avukat tal-Istat et, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**). Fil-każ in diżamina d-differenza hi li r-rikorrenti akkwistat il-proprjeta` in kwistjoni permezz ta' wirt minflok b'titolu oneruż, iżda mill-bqija hija wkoll qed tipprova titlob jew tippretendi danni li jmorru lura għal meta tali appartament in kwistjoni kien għadu m'huwiex tagħha.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, l-QEDB fil-kawża **Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizji fis-suq Malti tal-proprjeta` matul il-perjodi relevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpensanqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.F'dan ir-rigward il-QEDB innotat

li l-miżuri kkontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEDB madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEDB qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsub'madwar 30% abbażi ta' dak il-għan leġittimu.

Il-QEDB żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEDB aċċettat ukoll li l-propjeta`, kieku ma kinitxhekk suġġetta għal din il-leġiżlazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta` riċentement. Il-QEDB għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies lit-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEDB qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa` rċieva għall-perjodu relevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu relevanti. F'dan ir-rigward, il-QEDB irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għall-perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEDB ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu.

Għaldaqstant, wara li ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Periti inkarigati, kif ukoll il-fatti relevanti, l-Qorti nnutat u rraġunat li la darba kienu diġa` jeżistu, u kienu diġa` disponibbli r-rimedji kollha possibbli u adegwati għar-rikorrenti meta din wirtet it-tali propjeta` in kwistjoni, propju f'Settembru 2021, kif diġa`

ġie msemmi u spjegat, allura tasal għall-konklużjoni li m'għandux ikun hemm kumpens pekunjarju.

Ai fini ta' kjarezza, dan huwa minħabba s-sempliċi fatti kif inhuma u kif ġraw, jiġifieri li, kemm ir-rimedji sanċiti fil-Konvenzjoni u kif ukoll dawk introdotti bl-emendi tal-2009 u anke dawk li daħlu f'Ġunju tal-2021 f'Kap. 69, kienu diġa` kollha *in vigore* meta r-rikorrenti wirtet il-proprjeta` f'Settembru 2021. B'hekk, dan ifisser li l-Qorti dejjem setgħet tagħti u tillikwida xi danni pekunjarji fil-każ in diżamina, u setgħet tagħmel dan qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Wara din id-data ma kien qed iseħħ ebda ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa aċċettat li ai fini ta' bilanċ bejn dak li hu interess ġenerali u dak li hu interess privat, tali emendi legali huma kkunsidrati li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-bilanċ u l-proporzjonalita`.

Dan ma jfissirx li r-rikorrenti ma hijiex ġustifikata fl-ilmenti tagħha abbażi tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Ifisser biss li dawn iċ-ċirkostanzi, partikolarment l-eżistenza sa mill-1987 u għalhekk l-eżistenza ta' rimedju anke fi żmien l-awturi tagħha, ser ikun qiegħed jittieħed ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Irridu wkoll niftakru, li kemm -il darba ġie ribadit li in tema ta' l-interess ġenerali kemm il-Qrati tagħna u kif ukoll mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, li l-istat igawdi minn attitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn bħala riżultat ifixklu d-dritt tal-propjeta` ta' ħaddieħor (ara *inter alia* s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Charles Adrian Strickland nomine Vs. Onor. Prim Ministru et, tal-14 ta' Lulju 2008**).

Għalhekk wara li din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-konklużjonijiet tal-Periti minnha maħtura u s-sensiela ta' prinċipji fuq imsemmija, tasal għall-konklużjoni, li l-ammont ta' tmenin elf ewro (€80,000) bħala

danni pekunjarji jkun ġustfikat u ekwu. Dwar id-danni pekunjarji din il-Qorti tqies li ġia la darba dak li qiegħed ikun reklamat f'din il-proċeduri m'humiex is-sidien oriġinali li ħolqu l-kirja u kif ukoll bl-emendi riċenti fil-liġi ġew inidirzzati l-ilmenti tar-rikorrenti, u dan kif spjegat aktar 'l fuq, ma hemmx lok li din il-Qorti tagħti danni non-pekunjarji.

Du piu' bħala danni non-pekunjarji, jew danni morali, il-Qorti tara li dawn jingħataw għal xi tbatija li jkun għaddej minnha dak li jkun waqt iż-żmien relevanti, bħal fil-każ ta' dewmien li jista' joħloq inkwiet fil-persuna milquta miċ-ċirkostanzi. F'dan ir-rigward, issir referenza għas-sentenza ta' **Carmelina Bugeja Vs Nazzareno Spiteri et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-30 ta' Marzu 2022.** Fil-każ odjern il-Qorti ma tara ebda dewmien jew inkella nuqqas ta' disponibilita` ta' rimedji adegwati u effettivi għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti qua sid tal-fond mertu ta' din il-proċedura. Ta' min isemmi wkoll li d-danni morali ma jintirtux u li kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun għaddiet minnu l-vittma minħabba ksur li jkun ġie kkonstatat mill-Qorti. (Ara s-sentenza fl-ismijiet **Tabib Dr Jacob Vella et Vs Paul Magro et, deċiża 25 ta' Ottubru, 2023**).

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwarda lill-intimata inkwilina, din ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-preżenza tal-inkwilina f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita` tal-ġudizzju, u għaliex finalment mhix l-intimata li trid tagħti rimedju, stante li ma kinitx hi li għamlet il-liġi, u kieku stess, jekk ikun il-każ, huwa l-istat li għandu jwieġeb għal xi ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa propju fl-obbligu tal-istat li jiggarantixxi d-drittijiet taċ-ċittadin. (Ara **Emanuel Bezzina et Vs Avukat Ġenerali, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019**).

Deċide

Għaldaqstant, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament għall-ksur tal-ħarsien li jagħti Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Tilqa' it-talbiet l-oħra kollha limitatament billi tillikwida kumpens pekunjarju favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' tmenin elf ewro (€80,000) bħal danni pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv. Kwantu għal dik il-parti tat-tieni talba fejn ir-rikorrenti qed titlob li tingħata l-pussess lura tal-fond mertu tar-rikors, din qiegħdha tkun miċħuda għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimata inkwilina;

Spejjeż għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela | **Deputat Reġistratur**