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

**Illum 27 ta' Novembru, 2024**

**Rikors Guramentat Nru: 330/2022 AF**

**Simone Farrugia**

**Alfreda Calleja**

**Elaine Vella**

**Keith Vella**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**u**

**Mario Apap**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Simone Farrugia, Alfreda Calleja, Elaine Vella u Keith Vella, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **Flat 4, Frank and John Flats, 242, Triq St. Albert, Gzira,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-22 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Stephanie Muscat, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta miccertifikat hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"** hawn anness.

B'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 643/2021 NB fl-ismijiet Simone Farrugia et vs Mario Apap et, deciza fis-27 ta' Mejju 2022, hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument C"** l-esponenti talbu zieda fil-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2021.

L-imsemmi fond kien mikri lil Mario Apap bil-kera ta' €204.00 fis-sena minn qabel l-1995.

Bis-sentenza odjerna Dokument C, il-kera giet awmentata ghal €5,200 fis-sena, u dan mis-27 ta' Mejju 2022.

Ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti ghandhom dritt jitolbu d-danni pekunjari u morali kollha li huma sofrew minhabba l-ksur kostituzzjonali tad-drittijiet taghhom bhala sidien peress illi ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009.

Ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu dawn id-danni mill-akkwist taghhom skond il-kuntratt tat-22 ta' April 2008 sas-27 ta' Mejju 2022, stante illi minkejja li huma intavolaw rikors nru. 643/2021 NB, Dokument C fil-process, u talbu li jircievu l-kumpens mill-1 ta' Jannar 2021 ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-

Ligijiet ta' Malta, u minkejja dan, il-Bord li Jirregola l-Kera ikkundanna lill-intimat Apap jhallas il-kera mid-data tas-sentenza hawn fuq referita.

Ghalhekk, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu l-kumpens pekunjaru u non-pekunjarju ghal din it-tali okkupazzjoni mill-intimat Apap, mill-akkwist taghhom skond Dokument A, *ossia* mit-22 ta' April 2008 sas-27 ta' Mejju 2022.

Qabel dan, ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati *ossia* li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied  l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghixien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

Gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

Lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-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 taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto digà gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

Ghalhekk, mill-11 ta' Awwissu 1987 *ossia* meta dahlet *in vigore* l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan ghadu pendenti sal-lum minhabba illi meta l-Bord li Jirregola l-Kera skond Dokument C fil-process, awmenta l-kera, dan xorta baqa' leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u ghalhekk, oltre li jinhtieg dikjarazzjoni illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif sussegwentement emendate bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, huma ai termini tal-istess l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ghandhom jircievu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan stante illi l-kera ffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-somma ta' €5,200 ghall-fond in kwistjoni b'yield ta' 2% huwa leziv id-drittijiet kostituzzjonali tal-istess sidien meta l-yield fis-suq kif ghad jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza huwa bejn 3.5% u 5.0% fis-sena, u dan stante li ma nzammx il-proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, oltre illi l-Att XXIV tal-2021 m'ghandux is-salvagwardji procedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Ligi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali taghha bhala sid gew lezi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk din il-legislazzjoni ghandha tigi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet taghha kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, ghar-ragunijiet fuq kollha premessi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini *ossia* l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mario Apap (K.I. 79756M) ghall-fond Flat 4, Frank and John Flats, 242, Triq St. Albert, Gzira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-

Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas 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 bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-11 ta' Lulju 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar l-24 t'Ottubru 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta.

In suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-**Att X tal-2009** u l-**Att XXVII tal-2021** qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Mario Apap għall-**Appartament nru. 4 fi blokka 'Frank and John Flats', 242, Triq San Bert, il-Gżira**, u dan allegatament bi

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċit fl-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem**.

L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat.

Fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw prova **tal-ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimat Mario Apap tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Ir-rikorrenti preżentaw quddiem din l-Onorabbli Qorti **prova tat-titolu** mar-rikors promotur. Fil-fatt minn Kuntratt datat **22 t'April 2008** ġie stabbilit illi erbatax-il sena ilu, huma akkwistaw numru t'appartamenti fi blokka li minnha jagħmel parti il-fond mertu ta' din il-kawża. Ġie stabbilit li kienu xtraw il-fond speċifiku mertu ta' din il-kawża bil-prezz ta' €11,000 (Lm5,022.81).

Fil-mertu, r-rikorrerenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit fl-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** (l-**Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**). L-esponent jirrileva illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mill-fond t'abitazzjoni, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skond l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ladarba l-ilment jirreferi għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, fi kwalunkwe każ, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987[1].

---

[1] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew* ***tal-Artikoli 1*** *sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir***

Bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sid jirċievi beda jogħla kull tlett (3) snin skond l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Isegwi għalhekk, li l-emendi in kwistjoni *semmai* immiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnha ta' ksur tad-drittijiet tagħha ma treġġiex.

Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, r-rikorrenti setgħu talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet 'Simone Farrugia et Vs. Mario Apap' *[Rikors 643/2021 NB]* u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li tirċievi. **Kif ingħad mir-rikorrenti stess huma ingħataw sentenza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fir-rigward**. Konsegwentament, la darba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħha fl-1 ta' Ġunju 2021 **m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021**.

Fejn ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li huma riedu li l-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-kera b'mod retroattiv sa mill-1 ta' Jannar 2021, l-esponent jeċċepixxi n-**<u>nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>**, **<u>fis-sens li r-rikorrenti kellhom jedd li jappellaw is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera quddiem il-Qorti tal-Appell iżda, għal raġunijiet li huma biss jafu, naqsu milli jeżawrixxu rwieħhom minn dan ir-rimedju</u>**.

---

***qabel it-30 ta' April 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002,* ***ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319].***

Ulterjorment, in kwantu għal dik il-parti fejn ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-kera għoliet minn meta ngħatat is-sentenza, għandu jiġi mfakkar ukoll li ***ai termini* tal-artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord li Jirregola l-Kera jista' jordna li tibda titħallas rata ta' kera differenti *pendente lite*. Fil-każ odjern, jidher li anke hawn, ir-rikorrenti ma utilizżawx dan id-dritt**.

Kwantu għal dik il-parti tar-rikors fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw l-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, dan l-argument qiegħed jiġi respint. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha ripetutament li r-rimedju kontemplat fl-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (li huwa paragunabbli ma' dak fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** huwa wieħed xieraq (ara per eżempju, ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat***, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju, 2022 u ***Lilian Martinelli et vs. Avukat tal-Istat***, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju, 2022). Konsegwentement, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li dawn l-emendi huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom hi infondata u għalhekk għandha tiġi miċħuda.

Jekk fl-ewwel talba bil-frażi *"r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni"*, r-rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Apap mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda.

Fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitat l-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem**, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, fl-**Att X tal-2009** u l-**Att XXIV tal-2021** ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti.

Minkejja dan kollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta'

kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta’ dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni, u ċioè **mit-22 t’April 2008 sal-1 ta’ Ġunju 2021**.

Ir-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma saru sidien tal-fond in kwistjoni. Jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* meta l-kirja kienet diġà fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi li tali rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta** lill-inkwilin u għalhekk ma kienx hemm intervent leġislattiv li ma kienetx edotti minnu, u in konsegwenza, minn jeddhom assoġġetaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Inoltre, probbabilment għalhekk akkwistat tali fond bi prezz tant irħis.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta’ dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimat Mario Apap, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok, l-esponenti mhux il-leġittimu kuntradittur tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta’ ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f’materja ta’ allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta’ Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, <u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.

Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u

fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss jeżerċita id-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-liġijiet viġenti f'Malta, u għaldaqstant l-istess esponenti ma jista' qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja. Hawn jingħad illi l-esponenti għamel diversi spejjeż fil-fond mikri lilu u dejjem ħa ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talab kumpens mingħand is-sidien u dan minkejja li r-rikorrenti huma legalment obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

L-esponenti ilu jikri l-fond in kwistjoni mis-sena Elf Disa' Mija Disgħa u Tmenin (1989) u dejjem osserva l-obbligi legali tiegħu bħala kerrej.

Bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

<u>L-esponenti dejjem aġixxa in konformità mal-Liġijiet ta' Malta</u> billi okkupa l-fond mikri minnu legalment filwaqt li qatt ma naqas mill-obbligi tiegħu bħala kerrej, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin; huwa kien preċedentament għas-sidien preżenti, iħallas il-kera lil ċertu Frank Aquilina (K.I. 314769M).

Inoltre l-esponenti iġib għall-attenzjoni ta' din l-Onor. Qorti l-fatt illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri kienet waħda volontarja. Konsegwentament ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw li qatt kieknu sforzati jidħlu f'din il-kirja; liema kirja llum igawdi minnha l-esponenti waħdu stante illi l-ġenituri tiegħu ġew nieqsa sitta u seba' snin ilu rispettivament.

Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandux ibati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamel u għadu jagħmel sa llum hu li josserva l-Liġijiet tal-pajjiż.

Inoltre jingħad illi llum il-kera ġiet awmentata permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Bord Li Jirregola L-Kera datata is-27 ta' Mejju, 2022 u huwa llum iħallas €5,200 fis-sena.

Għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mary Louise Caruana Galea, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tal-31 ta' Mejju 2023 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-7 ta' Novembru 2023.

Rat ukoll it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulha in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

Wara li ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

## Il-Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-appartament numru 4, bl-isem Frank & John Flats, 242, Triq St. Albert, Gżira. Dan il-fond jinsab mikri lill-intimat Apap li fil-preżent jinsab iħallas is-somma ta' €5,200 fis-sena skont kif ordnat mill-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tas-27 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet Simone Farrugia et vs Mario Apap et (Rik. Nru. 643/21 NB).

## Leġittimu Kuntradittur

L-intimat Apap 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 proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[2]. Madanakollu,

---

[2] 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-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi.*

peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa proprju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jimpattaw direttament lill-intimat, anki jekk fil-każ tal-lum mhux jintalab l-iżgumbrament tiegħu mill-fond *de quo*, dan inissel fl-intimat 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[3].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

## Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandha ssir prova tal-ftehim tal-kirja għall-fini li jiġi stabbilit *sia* d-data mindu bdiet il-kirja *de quo* kif ukoll illi din il-kirja hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

---

*Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*"

[3] 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

Mill-atti ma jirriżultax illi kien hemm xi ftehim bil-miktub dwar il-kirja, madanakollu, mill-kopji tar-riċevuti tal-kera li jinsabu eżebiti in atti jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1989.

F'dan il-kuntest 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.*"

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilin u intimat Apap id-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forzuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

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

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

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja oriġinali tirrisali għas-sena 1989.

Peress illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimat Apap u l-ante kawża tiegħu baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed

soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

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

Fis-sentenza 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*'[4].

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[5]. 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[6].

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

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

[5] 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.

[6] 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

li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja 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 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet 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.

## Il-Perjodu rilevanti għall-likwidazzjoni

Ir-rikorrenti akkwistaw l-appartament fis-sena 2008 meta dan kien diġà ilu għexieren ta' snin mikri lill-intimat kif għadu hekk mikri sa llum.

Fil-każ tal-lum, mill-kuntratt t'akkwist tal-proprjetà jirriżulta li r-rikorrenti xtraw tlett appartamenti għall-prezz ta' €11,700-il wieħed. Fis-sena 2023 il-perit tekniku stmat l-appartament bħala li għandu valur fis-suq ta' xejn anqas minn €245,000 u valur lokatizju ta' €9,000 fis-sena. Il-perit stmat ukoll illi fis-sena 2008 l-appartament kellu valur lokatizju ta' €5,120 fis-sena. Fir-rapport tagħha l-Perit tekniku tispjega illi l-valur ta' €245,000 ġie kapitalizzat bit-3.67% fuq il-valur tal-kera mensili għas-sena 2021. Il-kera għas-sena 2008 ġie stamata mill-istess perit bħala ammontanti għas-somma ta' €5,120 fis-sena u cioè €426.67. Għalhekk jekk il-kera mensili tiġi kkapitalizzata bir-rata ta' 3.67% dan ifisser illi l-valur tal-appartament fis-sena 2008 kien ta' €156,586.67, valur li naturalment huwa għal proprjeta' hielsa.

Il-Qorti ser tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Joseph Scerri et vs Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fil-31 ta' Jannar 2023 u mhux appellata. Dik is-sentenza trattat propju dan il-punt u għamlet is-segwenti osservazzjonijiet li għandhom rilevanza għal-każ ta' llum li huwa analogu. Ingħad hekk:

> *"33. Il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul fir-rigward, hija tal-fehma illi huwa kontro sens li jiġi kkunsidrat illi persuna tixtri fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz prattikament "irriżorju" u tippretendi illi milljum li fih akkwistat tali fond bdew jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha peress li ma hiex qed tirċevi kera li l-istess fond pero' bil-pussess vakant iġib fis-suq.*
>
> *34. Jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba tal-atturi li l-jedd fundamentali tagħhom ġie leż mill-ewwel jum li xtraw il-fond soġġett għal kirja protetta a favur terzi jkun ifissier illi meta l-atturi xtraw il-fond bil-prezz ta' €5,822.50 u kellhom*

*instantanjament id-dritt fundamentali tagħhom miksur peress li ma bdewx jirċevu kera ta' €2,200.00 fis-sena.*

*35. Fil-fehma ta' din il-Qorti tali argument ma għandux fondament legali."*

*36. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza Alexander Caruana et. vs. Doris Zarb et. mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021 fejn dwar fattispecie xi ftit jew wisq jixxiebhu għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:*

*14. Fil-fehma ta' din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relativament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq linvestiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mil-liġijiet tal-kera kif kienu dak iżżmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraw il-fond, ma jistax jingħad li filpreżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena meta l-fond jista' llum jinkera b'erbat elef erba' mija u erbgħin euro (€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom*

*15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjetà huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.*

*37. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-ħlas tad-danni iż-żmien rilevanti għandu jittieħed b'effett minn ħames snin wara li l-atturi xtraw il-fond."*[7]

[7] Ara wkoll: Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Diċembru 2021.

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ta' hsieb. Il-Qorti tapprezza l-fatt li r-rikorrenti xtraw l-appartament ġa okkupat u fi żmien fejn ma kienx għad hemm prospett dwar ir-ripriża tal-pussess. Tifhem għalhekk illi l-prezz li xtraw bih ir-rikorrenti jirrifletti l-okkupazzjoni, fattur dan li naturalment inaqqas il-valur tal-proprjetà meta komparata ma' proprjetà libera u franka. Madanakollu, il-prezz li bih xtraw ir-rikorrenti huwa wieħed irriżorju. Għad illi l-Qorti jista' jkollha l-ħsibijiet tagħha l-għaliex fuq il-kuntratt t'akkwist tniżżel dak il-prezz, il-Qorti sejra toqgħod lura milli tikkumenta ulterjorment dwar dan anki għaliex dik hija kwistjoni li tiżboq il-mertu ta' dawn il-proċeduri. Madanakollu, l-Qorti hija tal-fehma li għalkemm ir-rikorrenti ġarrbu telf għaliex il-proprjeta' tagħhom kienet marbuta b'kera baxxa taħt kirja protetta, fil-kuntest tal-likwidazzjoni, il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll il-gwadann kapitali enormi li għamlu r-rikorrenti meta approfittaw ruħhom mil-liġijiet tal-kera fiż-żmien meta xtraw il-fond biex jagħmlu negozju li jħalli l-frott. Huwa ironiku li dik il-liġi li darba tathom vantaġġ tant qawwi, llum qegħda tiġi minnhom kritikata bħala inġusta u leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Għalhekk, waqt illi taqbel mar-rikorrenti li ma kellhomx jibqgħu marbuta b'kera irriżorja għal żmien twil u ssib li ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, manadkollu fil-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti sejra tqis iż-żmien rilevanti b'effett minn ħames snin wara li l-atturi xtraw l-appartament.

## Ir-Rimedju

Il-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod meta akkordaw il-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-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. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum ’il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ każijiet issegwi l-kriterji ta’ komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F’din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta’ ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

| Sena | Valur Lokatizzju Annwali |
|---|---|
| 1987 | €1,375 |
| 1992 | €2,035 |
| 1997 | €2,900 |
| 2002 | €4,400 |
| 2007 | €5,120 |
| 2012 | €5,200 |
| 2017 | €7,215 |
| 2022 | €9,000 |

Għalkemm l-inkarigu tal-perit tekniku kien dak li jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1987, kif diġà ingħad, il-Qorti sejra tillimita l-kunsiderazzjonijiet tagħha għall-perjodu mis-sena 2013 sa Mejju 2021. Għalhekk, il-kera totali

potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €53,410[8]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€29,909.60**[9].

Fil-każ tal-lum jirriżulta li fis-sena 2008 l-kera kienet fis-somma ta' Lm60 ekwivalenti għal €139.76 fis-sena. Fis-sena 2013 il-kera għoliet għal €185, fis-sena 2016 għoliet għal €190, fis-sena 2018 għal €195, fis-sena 2019 telgħet għal €210 fis-sena. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit matul il-perjodu rilevanti u cioè bejn is-sena 2012 u s-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €8,508.12[10].

Mis-somma ta' €29,909.60 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€21,401.48** li trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilhom għal-leżjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€5,000** tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati rispettivament;

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

---

[8] **€20,800** (€5,200 x 4 (għas-snin 2013 sa 2016)) + **€28,860** (€7,215 x 4) + **€3,750** (€9,000 ÷ 12 = €750 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€53,410**

[9] €53,410 – 30% = €37,387 – 20% = **€29,909.60**

[10] €139.76 (€139.76 x 1 (għas-sena 2012)) + €555 (€185 x 3 (għas-snin 2013 sa 2015)) + €380 (€190 x 2 (għas-snin 2016 sa 2017)) + €195 (għas-sena 2018) + €630 (€210 x 3 (għas-snin 2019 sa 2021)) = **€8,508.12**

3. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens soffert mir-rikorrenti;

4. Tilqa’ t-tielet talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta’ sitta u ghoxrin elf, erba’ mija u wieħed Euro (€26,401) inkluż l-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv;

5. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat b’dan illi l-ispejjeż tal-perit tekniku għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG