FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 8

Rik. Nru. 628/2022 ISB

Paul Bonavia

Vs

1. **Avukat tal-Istat; u**
2. **Alfred Caruana għal kull interess li jista' jkollu**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Paul Bonavia** tat-28 ta' Novembru 2022 u li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba l-fatti fuq imsemmija gew u ghadhom qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti bl- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fonamentali (Kap. 319);

(ii) Tghati dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi, fosthom:

a) Tillikwida kumpens bhala danni non-pekunjarji kif ukoll danni materjali sabiex jghamel tajjeb ghall-lezjoni li sofra r-rikorrenti tul is-snin, u dana ai termini tal-ligi u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzioni Ewropeja;

b) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-kumpens u danni hekk likwidati ai termini ta' l-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja; u

c) Tordna u tiddikjara illi l-intimat Alfred Caruana ma ghandux dritt jibqa jgawdi mill-protezzjoni legislattiva moghtija lilu mill-Kap. 16, Kap. 158 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghati dak ir-rimedju effettiv li din il-Qorti jidhrilha opportun sabiex il-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma tkomplix fil-futur.

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond 33, 34 u 35 Sqaq Nru. 2, Market Place, Tarxien li huwa wiret minghand il-genituri tieghu Dominic u Carmela konjugi Bonavia u saret l-immissjoni fil-pussess permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Marzu 2010.*

2. *Illi dan il-fond kien inghata lill-intimat Alfred Caruana b'titolu ta' cens temporanju ghall-17 il-sena b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 1976 in atti Nutar Joseph Sciberras bic-cens annwu ta' Lm40 (ekwivalenti ghall-€93); illi wara li ghalaq it-terminu enfitewtiku fil-25 ta' Mejju 1993, l-imsemmi Alfred Caruana baqa jokkupa l-fond b'kera kif kien jintitolat jghamel bis-sahha tal-Art. 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u missier l-esponenti kien kostrett li jirrikonoxxih bhala inkwilin bil-kera annwa ta' €186; illi tul is-snin bejn l-1993 u 1-2021, l-kera gie awmentat perjodikament skond il-ligi ghall-€250 fis-sena;*

3. Illi l-intimat Alfred Caruana ghandu I-protezzioni tal-ligi b'dan illi I-esponenti anqas ghandu xi terminu ragjonevoli meta ser jiehu lura I-propjeta' tieghu libera minn kull inkwilinat u din il-protezzioni tal-inkwilin ma tistax tigi kunsidrata bhala protezzioni gustifikata ghal skop jew interess pubbliku.

4. Illi l-esponenti istitwixa I-proceduri opportuni quddiem il-Bord li Jirregola I-Kera sabiex I-kera jigi awmentat kif jistipula I-Art. 12 B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021 (Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, u permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, tat-2 ta' Dicembru 2021 fl-ismijiet 'Paul Bonavia vs Alfred Caruana et", il-kera gie awmentat minn €250 ghall-€6,200 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza (Dok. A).

5. Illi qabel ma dahal fis-sehh I-Att XXIV tal-2021, I-esponenti mhux biss ma setax jirriprendi pussess tal-fond propjeta' tieghu izda kien kostrett jaccetta kera kontrollat; anke bir-restrizzjonijiet stipulati fl-Att XXIV tal-2021 (cioe kera li ma jeccedix 2% tal-valur tal-fond fis-suq hieles) ifisser illi I-esponenti kien kostrett ghal kwazi tletin sena jaccetta kera li kienet 4.03% tal-kera li giet stabbilita mill-Bord li Jirregola I-Kera u dana avolja din il-kera awmentata hija wahda kontrollata u mhux wahda f'suq hieles; illi fil-futur, il-kera tibga kontrollata kif tiddisponi illigi u mhux ir-redditu li il-fond kien igib f'suq hieles.

6. Anke bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, illum I-esponenti bhala sid ma ghandux speranza rejali ta' data meta jista jirriprendi I-pussess u d-dgawdija tal-propjeta' tieghu u kemm kif kien imgieghel jaccetta illi enfitewsi temporanja tigi konvertita unilaterlament mill-enfitewta f'kirja, b'kera irrizorja ghal kwazi 30 sena u kontrollata, u fil-prezent u fil-futur, bh'kera kontrollata mill-ligi u mhux b'redditu liberu skond is-suq hieles, u dawn il-fatti jimponu fuq ir-rikorrenti piz eccessiv u sproporzionat. Dan johloq zbilanc ingust u manifest bejn I-interessi tas-socjetà in generali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;

7. Illi ghalhekk, stante I-protezzjoni li l-inkwilin igawdi bl-applikazzioni tal-ligi, kompriza u mhux limitata ghall-Kapitli 16, 158 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gew u ghadhom qed jigu lezi d-drittijiet tal-esponenti ghad-dgawdija tal-propjeta' tieghu kif

sanciti bl- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Art.14 tal istess Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fonamentali (Kap.319);

8. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi 'Joseph Grima et vs Avukat Genarali et - nru.22/19' deciza mill-Qorti Kostituzzionali fis-27 ta' Marzu 2020 li biha dina I-Qorti kif ukoll f' 'Amato Gauci vs Malta no. 47045/06' deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ECHR) 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 et vs Malta applikazzioni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015;Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuggas ta' "fair balance" bejn I-interessi generali tal-komunita u I-bionnijiet u protezzioni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz f' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs The United Kingdom [GI, nru. 44302/02, $ 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzionalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo 5 Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010; dan apparti mill-fatt illi huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Artikolu 14 tal-Konvenzioni Ewropea, kif ukoll bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi I-Att XXIV tal-2021 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara I-1 ta' Gunju 2005;*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 6 sa fol 14);

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Diċembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Frar 2023 fid-9:30 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fis-17 ta' Jannar 2023 (fol 19) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrent irid iġib prova:*
   i. *tat-titolu tiegħu fuq il-fond 33, 34 u 35 Sqaq nru 2, Market Place, Tarxien*

ii. *tal-allegat ftehim tal-kirja u **prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**);*

2. *Illi in linea preliminari, u fid-dawl tas-seba' premessa u tat-tielet parti tat-tieni talba, r-rikorrent għandu jiċċara liema reġim japplika għal każ odjern. Dan jingħad għaliex ir-rikorrent fit-tieni premessa tar-rikors promotur jagħti x'jifhem li l-intimat Caruana baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda 'mbad f'premessa numru sebgħa u fit-tielet parti tat-tieni talba jallega li l-inkwilin huwa protett bil-Kapitolu 16, 158 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *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 ta**l-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;*

4. *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**;*

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

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika** li ġiet fit-tmiema fl- **1993** u lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018** cioè, l-**1 ta' Awwissu, 2018;***

7. *Illi għall-istess raġunijiet u b'referenza għat-tielet parti tat-tieni talba din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi fir-rigward tal-ewwel u t-tieni parti tat-tieni talba, r-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija (ara **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2021);*

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrent ppreżenta u qara **nota ta' ċessjoni fil-konfront tal-intimat Alfred Caruana** (fol 24). Rat ukoll illi in vista tal-istess nota l-Qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża limitatament fil-konfront tal-intimat Alfred Caruana.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, ir-rikorrent ippreżenta nota (fol 26) b'affidavit tiegħu stess flimkien ma' kopja tar-rapport tal-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi bħala membri tal-Bord li Jirregola l-Kera (fol 27 sa fol 38).

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2023 ngħata digriet li permezz tiegħu ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrent, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1993 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fl-20 ta' Novembru 2023 (fol 43 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kienu qed jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku, kif ukoll li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Paul Bonavia** jgħid li hu s-sid tal-fond 34, Alley 2, Misraħ is-Suq, Ħal Tarxien li wiret mingħand missieru, Dominic Bonavia, li miet fis-sena 2008. Jispjega li missieru kien wiret dan il-fond mingħand iz-zija tiegħu, Sapienza Piscopo.

Jispjega li l-fond kien oriġinarjament mogħti lil Alfred Caruana b'ċens temporanju għal sbatax (17)-il sena minn Sapienza Piscopo b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 1976 versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40), liema ċens għalaq ftit xhur wara l-mewt tal-istess Sapienza Piscopo u għalhekk meta missieru wiret kien għad baqa' xi ftit xhur għall-iskandenza tal-perjodu taċ-ċens.

Jgħid li fil-perjodu meta kien għadu attiv iċ-ċens ġiet emendata l-liġi b'mod illi fl-għeluq taċ-ċens, iċ-ċenswalist kellu d-dritt jikkonverti ċ-ċens f'kera u jgħid li jiftakar lil missieru jgħid li mar ħa parir mingħand avukat dwar dan u kien sab li hu obbligat li jaċċetta lil Alfred Caruana bħala inkwilin. Jispjega li għalhekk mill-1993, missier ir-rikorrent kien kostrett jirrikonoxxi lill-Caruana bħala inkwilin versu l-kera ta' mija u sitta u tmenin Ewro (€186) fis-sena li sas-sena 2021 kienet għoliet għall-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fis-sena.

Jgħid li permezz tal-Att XXIV tal-2021 il-kera setgħet togħla sal-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta u għalhekk ipproċeda b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' sitt elef u mitejn Ewro (€6,200) fis-sena. Isostni għalhekk li missieru sal-2007 u hu mis-sena 2008 'l quddiem kienu kostretti jaċċettaw kera ekwivalenti għall-erbgħa punt żero tlieta fil-mija (4.03%) tal-valur tas-suq.

Jikkontendi li l-inkwilin Caruana ngħata d-dritt li f'għeluq it-terminu taċ-ċens miftiehem jikkonverti t-titolu f'wieħed ta' kirja u b'hekk baqa' jokkupa l-fond u s-sid ġie forzosament obbligat jaċċetta din is-sitwazzjoni kontra l-volonta tiegħu. Isostni li dawn il-liġijiet kollha kisru d-drittijiet fondamentali tiegħu għal dawn l-aħħar tletin (30) sena u għalhekk intavola din il-kawża.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-20 ta' Novembru 2023 (fol 43 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€385,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1993 sa 1997	€3,000 fis-sena	€15,000 ta' ħames snin
1998 sa 2002	€3,600 fis-sena	€18,000 ta' ħames snin
2003 sa 2007	€4,050 fis-sena	€20,250 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€5,700 fis-sena	€28,500 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€6,000 fis-sena	€30,000 ta' ħames snin
2018 sa 2021	€7,020 fis-sena	€28,080 ta' erba' snin
2022	€9,000 fis-sena	€9,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tmienja u erbgħin elf, tmien mija u tletin Ewro (€148,830) mis-sena 1993 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu, jibda billi jelenka l-fatti li wasslu sabiex il-fond *de quo* ġie miżmum b'titolu ta' kirja mill-inwilin għal medda ta' snin, liema kirja intemmet biss stante l-mewt tal-istess inkwilin. Jissottometti li dan wassal għal żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjeta' u d-dritt tal-propjeta tar-rikorrent. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Edwards v. Malta** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2006.

Isostni li l-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea immanifestaw ruħhom fil-fatt li r-rikorrent kien jirċievi kera li ma tirriflettix il-valur tas-suq, kif ukoll fil-fatt li qatt ma seta' jimponi kundizzjonijiet aktar favorevoli, u dan minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigward it-titolu tar-rikorrent, jgħid li ppreżenta d-dokumenti neċessarji sabiex juri t-titolu tiegħu.

Jgħid fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal każ odjern li l-ġurisprudenza hija paċifika dwar il-fatt li l-istess artikolu japplika għal kull teħid sforzjuż tal-propjeta' u dana b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018, kif ukoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Jispjega fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li wieħed ma jistax jilmenta dwar ksur minn meta ġie introdotti l-emmendi tal-2021 li hu mhux qed jilmenta dwar il-kera wara li daħal fis-seħħ l-istess att iżda dan l-att ma jagħmilx tajjeb għas-snin ta' qabel ġie introdott u b'hekk isostni li l-vjolazzjoni f'dawk is-snin xorta seħħet.

Jispeċifika li r-reġim legali applikabbli għall-każ odjern huwa dak tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li oriġinalment kien hemm ċens temporanju li fl-għeluq tiegħu ġie kkonvertit f'kera ai termini tal-artikolu 12(2) tal-istess att.

Isostni li l-Qorti għandha tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tiegħu u tistabilixxi kumpens pekunjarju a bażi tal-perizja teknika u kumpens non-pekunjarju fejn għandu jittieħed konsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikorrent ilu snin twal ibati l-vjolazzjoni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti dan ma ġiex pruvat b'mod sodisfaċenti u dana stante li r-rikorrent ippreżenta biss affidavit tiegħu stess dwar kif ġiet għandu l-propjeta. Isostni li dan joħloq mhux biss dubju dwar jekk ir-rikorrent huwiex verament propjetarju tal-istess fond jew jekk hux l-uniku propjetarju iżda irid jiġi stabbilit ukoll jekk il-propjeta' intirtitx b'legat jew bħala eredi universali.

Oltre minn hekk, jissottometti li r-rikorrent lanqas ġab prova tal-kera bħal per eżempju l-kuntratt ta' ċens jew il-ktieb tal-kera. Jinsisti li l-Qorti m'għandhiex toqgħod biss fuq l-affidavit tar-rikorrent. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta fis-7 ta' Ottubru 2021, li ġiet ikkonfermata wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Farrugia Joseph et vs l-Avukat tal-Istat**, kif ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Noel Xuereb vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et.**

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni li dan huwa improponibbli ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi l-Avukat tal-Istat jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-prinċipji bażilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtiega li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett prinċipji jirreferi għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Ġenerali jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 u isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jagħmel referenza għal numru ta' deċiżjonijiet fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018.

Jgħid li din il-Qorti, bħal ta' qabilha, fir-rigward tal-kumpens, għandha tħaddan il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** meta tiġi għall-kumpens pekunjarju. Jispjega li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova, li soffrew xi tip ta' danni morali u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tillikwida l-istess.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu dwar il-propjeta' *de quo* kif ukoll prova tal-kirja, u ċioe' li hija verament regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li m'hemm l-ebda prova konkreta la tat-titolu tar-rikorrent u lanqas tal-kirja u dana stante li l-unika prova miġjuba mir-rikorrent huwa affidavit tiegħu stress.

Il-Qorti tosserva li a fol 6, ir-rikorrent ippreżenta kopja tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Paul Bonavia vs Alfred Caruana et** deċiża fit-2 ta' Diċembru 2021 minn fejn jirriżulta li l-propjeta' *de quo* kienet konċessa mill-antekawża ta' Paul Bonavia b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax (17) -il sena lil Alfred Caruana biċ-ċens annwu u temporanju ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40) fis-sena, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras datat 26 ta' Mejju 1976, liema ċens skada fil-25 ta' Mejju 1993 u ġie kkonvertit f'kera bil-kera ta' tlieta u disgħin Ewro (€93) fis-sena li eventwalment għoliet għal mitejn u ħamsin Ewro (€250) fis-sena.

Jirriżulta wkoll mill-istess sentenza li Paul Bonavia wiret l-istess fond mingħand missieru u saret l-immissjoni fil-pussess permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Marzu 2010. Jirriżulta wkoll, mid-dokumenti esebiti mir-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[1], (li l-Qorti ħadet konjiżżjoni (*judicial cognisance*) tagħhom ġja la darba huma atti tal-Qorti u ġiet esebita d-deċizjoni – anke jekk kellu jkun ir-rikorrent illi jagħmel dan) illi Paul Bonavia kien ukoll eredi universali ta' missieru flimkien mas-sitt (6) ħutu.

B'hekk din il-Qorti tinsab sodisfatta li Paul Bonavia huwa s-sid tal-propjeta' odjerna u li hija soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li ilu ko-propretarju sa' mill-mewt ta' missieru qua eredi.

In vista ta' dan, a bażi ta' ġurisprudenza affermata tal-Qrati tagħna għalhekk, kwalunkwe ksur jekk ser ikun il-każ u eventwali kumpens ser jitqies dovut għas-sehem ta' wieħed minn sebgħa (1/7) bejn Ġunju 1993 u Marzu 2010, dana stante li r-rikorrent daħal fiż-żarbun legali ta' missieru iżda limitatament għas-sehem ta' wieħed minn sebgħa (1/7) u ċioe' s-sehem li fih kien l-eredi universali ta' missieru, u għall-intier għall-perjodu minn April 2010 l-quddiem.

Għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>**Eċċezzjoni li r-rikorrent għandu jiċċara liema reġim legali japplika**</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jiċċara liema reġim japplika għall-każ odjern u dana stante li fir-rikors promotur saru referenza kemm għal Kap 69 u kemm għal Kap 158.

[1] **Paul Bonavia vs Alfred Caruana** deċiża fit-2 ta' Diċembru 2021 (Ref: 49/2020)

In vista tas-sottomissjonijiet rikorrenti kif ukoll għal dak fuq deċiż vis-a-vis l-ewwel eċċezzjoni ma hemm ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li r-reġim applikabbli huwa il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u konsegwentament lanqas ser tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tiegħu, ir-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

Filwaqt li l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** jgħid:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjeta privata tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sid tal-fond, ir-rikorrent għal numru ta' snin kellu jġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu ħsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et vs Avukat Ġenerali et 90/2017** tas-27 ta' Ġunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta

mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Madanakollu, l-Avukat tal-Istat permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li m'għandux jinstab ksur wara l-1 t'Awwissu 2018, minn meta ġie ntrodott l-Att XXVII tal-2018. Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt ġja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fil-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex is-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tgħaddi biex tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent</u> b'dan illi l-ksur seħħ fis-sehem ta' wieħed minn sebgħa (1/7) mis-sena 1993 (Ġunju) sas-sena 2010 (Marzu) u minn hemm sal-31 ta' Lulju 2018, fis-sehem sħiħ u intier - kollox għar-raġunijiet fuq elenkati.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

<u>L-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea</u>

Ir-rikorrent qiegħed jitlob danni pekunjarji u non pekunajri ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> *Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju.*

Kif ġustament indikat fit-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrent a favur tiegħu.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint. Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrent, huwa għandu jingħata rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' erbgħin Lira Maltin (Lm 40) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'Mejju 1993, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2022 kienet tammonta għal mitejn u ħamsin Ewro (€250) fis-sena.

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq ikkostatat:

1993 sa 1997	€3,000 fis-sena	€2,143 ta' ħames snin[2]
1998 sa 2002	€3,600 fis-sena	€2,571 ta' ħames snin[3]
2003 sa 2007	€4,050 fis-sena	€2,893 ta' ħames snin[4]

[2] Sehem ta' 1/7 indiviż
[3] Sehem ta' 1/7 indiviż
[4] Sehem ta' 1/7 indiviż

2008 sa (Marzu) 2010	€5,700 fis-sena	€1,832 ta' sentejn
2010 (minn April) sa 2012	€5,700 fis-sena	€15,675 ta' tliet snin
2013 sa 2017	€6,000 fis-sena	€30,000 ta' ħames snin
2018 (Sa Lulju)	€7,020 fis-sena	€4,095 ta' seba' xhur

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, il-Qorti qed tqis illi r-rikorrent pperċepixxa f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq imsemmija u fl-ishma fuq deċiżi, is-somma ta' ċirka elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu u fl-istess kwoti, ir-rikorrent kien jipperċepixxi l-ammont ta' disgħa u ħamsin elf, mitejn u disa' Ewro (€59,209).

Għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Illi fil-kawża **Herbet Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġ*i.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> 1. *Illum-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.

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' disgħa' u ħamsin elf, mitejn u disa' Ewro (€59,209);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal wieħed u erbgħin elf, erba' mija u sitta u erbgħin Ewro (€41,446);

u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont ikun dak ta' tlieta u tletin elf, mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€33,157).

Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' elfejn, u seba' mitt Ewro (€2,700) – dan iħalli bilanċ nett ta' tletin elf, erba' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€30,457).

Għalhekk, din il-Qorti ser **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' tletin elf, erba' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€30,457).

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **sitt elef Euro (€6,000)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformament ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tilqa` l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-raġunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti

b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma tletin elf, erba' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€30,457) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef (€6,000)**.

4) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf, erba' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€36,457) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur