FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum it-Tnejn, 16 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 3
Rik. Nru. 805/2021 ISB

David Ohayon (K.I. Nru 585055(M))

Vs

Avukat ta' l-Istat
u
Anthony Ciantar (K.I. Nru 110468M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **David Ohayon** tal-15 ta' Diċembru 2021 u li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u dan ghal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Ciantar tal-fond ossia*

l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn block ta' flats bin-numru tlieta u ghoxrin (23) gja wiehed u ghoxrin (21), Triq Malta Rebbieha, qabel maghrufa bhala Marina Street Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

v. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi r-rikorrenti David Ohayon huwa l-uniku proprjetarju tal-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn block ta' flats bin-numru tlieta u ghoxrin (23) gja wiehed u ghoxrin (21), Triq Malta Rebbieha, qabel maghrufa bhala Marina Street Kalkara, kif ukoll n-nofs indiviz tal-partijiet komuni u tal-bejt tal-kejl ta' circa 20.5m.k., liema fond huwa akkwista minghand Ingrid Sciberras u Mark Sciberras permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina tas-sittax ta' Awwissu tas-sena elfejn u hdax (16/08/2011) kif ikkoregut permezz ta' kuntratt fl-atti ta' l-istess Nutar tal-hamsa ta' Settembru tas-sena elfejn u hdax (05/09/2011) kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument 'A' u 'B'*** *rispettivament.*

2. *Illi l-fond in kwisjtoni ilu mikri lill-intimat mis-sidien precendenti mis-sena elf disa mija wiehed u disghin (1991) bil-kera mizera ossija Lm40 fis-sena ekwivalenti ghal tlieta u disghin Ewro u ghoxrin centezmu (€93.20c) u illum bil-kera ta' €210.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja. Madanakollu, l-fond in kwistjoni kien precidentament mikri lill-antenati ta' l-intimati, liema kirja ghaddiet ghand l-intimat mal-mewt ta' l-antenati tieghu.*

3. *Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti u s-s-sidien precedenti ma kellhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.*

4. *Illi sa Gunju 2021, il-kera ma setghetx tghola aktar mill-ammont ta' mitejn u disa Ewro (€209.00) fis-sena minhabba r-restrizzjonijiet fis-sehh sa Gunju 2021.*

5. *Illi l-kera li hallas l-intimati u l-antekawza tieghu kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprejta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li poggew is-sidien f'pozizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispozizzjonijiet gew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.*

6. *Illi minkejja l-izvillupi legislativi permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta wahda ghaddew u soffrew minn perjodu ta' diskriminazzjoni taht l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

7. *Illi ghalkemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien tal-prorpejta, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedja ghal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Gunju 2021.*

8. *Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet* ***B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat ta' L-Istat deciza fil-15 ta' Jannar 2021*** *ikkristalizzat il-posizzjoni taghha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-ligijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li dahlu fis-sehh f'Gunju 2021, ossja l-Ordinance li Tirregola t-*

Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta.

9. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti jissottometti li kawza tal-kirja vigenti tal-proprejta' ossia l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn block ta' flats bin-numru tlieta u ghoxrin (23) gja wiehed u ghoxrin (21), Triq Malta Rebbieha, qabel maghrufa bhala Marina Street Kalkara, kif limitata mill-Ligijiet ta' Malta ghal snin shah, huwa ssofra lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprejta kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien b'mod diskirminatorju kienu qieghdin jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprejta taghhom minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghal tali privazzjoni ghal dawk is-snin kollha.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 5 sa fol 12)

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fl-9:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fl-11 ta' Frar 2022 (fol 15) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni. Di più, ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jrid iġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrent setgħa jużufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo u jawmenta l-kirja;*

3. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi **qabel ma hu kellu titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jiġi sottolinejat li r-rikorrent sar proprjetarju tal-fond inkwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fis**-16 ta' Awwissu 2011**[1] u għalhekk żgur li ma jistax jilmenta għal perjodi qabel dik id-data;*

[1] Id-data tal-kuntratt ta' akkwist anness mar-rikors promotur bħala Dokument A.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;
5. Illi mingħajr preġudizzju, ir-rikorrent akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ, meta hu kien diġa' konsapevoli li l-fond in kwistjoni huwa assoġġettat għal kirja a favur terzi u liem reġim legali japplika għall-imsemmija kirja. Għalhekk għandhom japplikaw il-massimi pacta sund servanda u volenti non fit injuria u konsegwentament din l-azzjoni għandha tiġi miċħuda in toto;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, mil-lenti ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

*8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti

interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ ***tal-Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent ċertament li ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont* ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

11. Illi hekk ukoll, dejjem skont ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrent jistgħa jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

12. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini ***tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

13. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhijiex mistħoqqa;*

14. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

15. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara*

konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

16. Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ewwel u tal-ħames talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrent qiegħed jippretendi t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

17. Illi fir-rigward tar-raba' talba u tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

18. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrent ma jistax joqgħod jirreferi b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tiegħu billi jagħmel użu mill-kliem "għar-raġunijiet fuq esposti" u "inter alia" fit-talbiet tiegħu. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-**risposta** ta' **Anthony Ciantar** intavolata fit-23 ta' Frar 2022 (fol 22) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut mill-Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D, rikors numru 165/2021, fl-ismijiet: David Ohayon kontra Anthony Ciantar et.*

2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhux ikun hu li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċepit, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandhu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qiegħda tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema Artiklu mhux applikabli, stante li l-kirja mertu għal dawn il-proċeduri hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ordinanza daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju tas-sena 1931. Qiegħda tqum l-inapplikabilita' tiegħu minħabba l-fatt, li Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid ċar li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal dawk il-Liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962;*

5. *Illi lanqas jista' jingħad li kien hemm teħid tal-proprjeta` li jikkonstitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif traspost fil-Liġi Maltija*

permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. *Illi il-fond mertu għal dawn il-proċeduri ilu mikri għand il-familja Farrugia għall-iktar minn minn 30 sena. Di piu' fil-preżent, l-esponenti qiegħed iħallas is-somma ta' €210 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;*

7. *Illi l-esponenti qiegħed jokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinazna Li Tirregola T-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi għadha in vigore;*

8. *Illi l-miżuri tal-Kapitolu 69 huma miżuri leġittimi, u huma ntiżi sabiex joħolqu u jservu għan soċjali;*

9. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhux ikun hu li jbgħati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistax ikun ikkastigat għax ottempora ruħu ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

10. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.*

***Għaldaqstant** u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.*

Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wsiq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż.

Rat fl-udjenza tal-25 ta' April 2022, ngħata digriet li permezz tiegħu ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 2011 sa Ġunju 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-25 ta' April 2022, ir-rikorrent, **David Ohayon**, ippreżenta nota (fol 27) b'affidavit tiegħu stess, b'dokumenti annessi (fol 28 sa fol 35).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi maħluf fis-16 ta' Ġunju 2022 (fol 39 et seq).

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat tat-12 ta' Ottubru 2022 (fol 59A) li permezz tagħha ppreżentat domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku intavolata fit-28 t'Ottubru 2022 (fol 63) li permezz tagħha ressqet it-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx mistoqsijiet ulterjuri xi jressqu lill-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023 kien xehed **Savio Borg in rappreżentanza tal-Uffiċju tar-Reġistru Elettorali** u ppreżenta tliet dokumenti (Dok SB1 sa Dok SB3, fol 77 sa fol 96).

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024 xehed ir-rikorrent **David Ohayon** in kontro-eżami u ppreżenta numru ta' dokumenti (Dok DO1, fol 98 sa fol 113).

Rat ukoll fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024 saret id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2024, wara li d-difensur tar-rikorrent trattat il-kawża, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu r-rikorrent **David Ohayon,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnu ppreżentati, spjega il-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-**appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru tlieta u għoxrin (23) ġja wieħed u għoxrin (21), Triq Malta Rebbieħa, ġja Marina Street, Kalkara,** li hu akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina fis-16 ta' Awwissu 2011.

Jgħid li l-fond kien ilu mikri lill-intimat mis-sidien preċedenti mis-sena 1991 bil-kera ta' erbgħin Liri Maltin (Lm40) fis-sena u llum il-kera tammonta għal mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena, liema kera minnha jħallas it-taxxa. Jispjega li sa Ġunju 2021, din il-kera ma setgħetx togħla aktar minħabba r-restrizzjonijiet li kien hemm fis-seħħ. Isostni li l-kera li qed jirċievi hija ferm inqas minn dik il-kera li jirċievi bir-rati tas-suq miftuħ u b'konsegwenza ta' dan il-fond huwa ta' piż finanzjarju għalih.

Jikkontendi li l-liġijiet viġenti ċaħduh mill-pussess tal-propjeta' u lanqas ma rċieva kumpens adegwat u b'hekk hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tal-inkwilin. Jgħid li hu ppreżenta wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiġi awmentata. Filwaqt li ntavola dawn il-proċeduri sabiex jiġi kkumpensat tal-passat.

In kontro-eżami jikkonferma li hu xtara l-fond fis-sena 2011. Jikkonferma li f'dak iż-żmien kien diġa' jaf bil-kirja eżistenti protetta. Jispjega li dan huwa fond sottostanti r-residenza tiegħu. Jispjega li l-inkwilin kien mela l-bejt bil-gallinari tal-ħamiem u l-kimiċi użati kienu għamlu ħsara lil ommu fil-vista tagħha. Barra minn hekk, jgħid li kien hemm gallarija li kienet ta' periklu. Jgħid li kien tkellem mas-sid tal-fond u ma kienx sab għajnuna min-naħa tiegħu iżda offrielu li jbiegħlu l-fond għall-prezz ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Mistoqsi mill-Qorti jekk qattx avviċina lill-inkwilin biex jgħollilu l-kera jgħid li ma jiftakarx. Jgħid li ġieli offrielu somma flus biex jitlaq mill-fond iżda baqa' ma telaqx.

Jgħid li r-raġuni prinċipali għaliex xtara l-post kienet sabiex ikollu kontroll li ma jerġax ikun hemm gallinari tal-ħamiem fuq il-bejt. Jispjega li wara li sar il-kuntratt kien ħallas multa minħabba li l-Perit tal-Gvern kien għamel valutazzjoni tal-fond fil-valur ta' dsatax-il elf u tmien mitt Ewro (€19,800). Jgħid li weħel ukoll diversi spejjeż minħabba manutenzjoni li kien hemm bżonn fil-fond.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha ppreżentati mix-xhud in sosten tax-xhieda tiegħu.

Fix-xhieda tiegħu, **Savio Borg in rappreżentanza tal-Uffiċju tar-Reġistru Elettorali** jgħid li Anthony Ciantar ilu jirrisjedi fil-propjeta' *de quo* minn Ottubru 1991 li dak iż-żmien kienet tidher bħala numru wieħed u għoxrin (21) bi żball. Jispjega li t-Triq ġiet msemmija fis-6 ta' Mejju 2021 mentri qabel kien jisimha Triq Marina.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tad-dokumenti ppreżentati mill-istess xhud.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Ġunju 2022 (fol 39 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2011 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

2011 sa 2015	€2,100 fis-sena	€10,500 ta' ħames snin
2016 sa 2020	€3,800 fis-sena	€19,000 ta' ħames snin
2021	€4,800 fis-sena	€4,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' ħamsa u sebgħin elf, ħames mija u erbgħin Ewro (€34,300) mis-sena 2011 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tikkonferma li l-valur tal-propjeta' ġie stabbilit a bażi tal-fond bla għamara. Tgħid li ma ratx tiswijiet u ameljoramenti. Tgħid li l-*internal usable area* tal-fond hija ta' ċirka ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m.k.). Fir-rigward tal-posizzjoni tal-fond, tgħid li l-possibilita' li jinbena bini li jostakola l-veduti hija remota iżda li ssir *yacht marina* huwa possibli.

Tgħid li hemm partijiet mill-fond li għandhom bżonn manutenzjoni estensiva li tikkonsisti f'manutenzjoni ordinarja aggravata bil-fatt li ilha ma ssir manutenzjoni għal diversi snin.

Tispjega li sabiex saret il-valutazzjoni ħadet konsiderazzjoni ta' diversi fatturi fosthom li m'hemmx lift, m'għandux permessi, għandha bżonn issir manutenzjoni estensiva, għandu diżlivelli u għandu veduta sabiħa. Dwar id-diżlivell tgħid li l-fond kien mibni b'dak il-mod.

Tikkonferma li sabiex waslet għal valutazzjoni użat il-metodu komparattiv u kkunsidrat l-istat attwali tal-fond.

Tispjega li sabiex waslet għall-valur lokatizzju użat ir-rata ta' tnejn punt ħamsa fil-mija (2.5%) li hija aktar baxxa min-normali minħabba l-kundizzjoni tal-fond.

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 jibda billi jgħid li t-titolu tiegħu huwa ben pruvat u dana stante li hu akkwista l-propjeta' permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-2011. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimat Ciantar li mhuwiex il-leġittimu kontradittur - b'referenza għall-ġurisprudenza nostrana jgħid li ladarba t-talbiet rikorrenti jolqtu lill-istess intimat fl-aspetti sostanzjali tal-kera li għandu interess li jkun parti mill-kawża.

Ir-rikorrent jindirizza l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar li hemm rimedji effettivi fil-liġi ai termini l-Att XXIV tal-2021, u primarjament jispjega li diġa' intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021. Jikkontendi li dan xorta ma jindirizzax il-vjolazzjoni passati li saru u b'hekk għal perjodu preċedenti huwa baqa' bla rimedju.

Fir-rigward tal-fatt li r-rikorrent akkwista l-propjeta' *de quo* fl-2011, jinsisti li dan kien akkwist kważi sfurzat minħabba s-sitwazzjoni li sab ruħu fiha vis-a-vis l-inkwilin minħabba li dan jgħix fil-propjeta' sottoposta għal tiegħu, sabiex jipprova jkollu kontroll fuq l-aġir tal-istess inkwilin stante li s-sid preċedenti ma kellux.

Isostni li hemm ksur tad-dritt sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u sentenzi oħrajn ċitati[2], isostnu li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-emendi tal-2009, naqsu milli jilħqu il-bilanċ li kellhom l-obbligu li jilħqu. Dwar l-Att X tal-2009, id-deċiżjoni fl-ismijiet **Wismay Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et**, kif ukoll is-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta,** deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020, jikkontendu li r-rimedji taħt l-Att X tal-2009 ma jistgħux jingħaddu li huma miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmien il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Isostnu li la ġew stabbiliti awmenti tal-kera sostanzjali u lanqas ma

[2] **Mario Pace et vs Carmel Ladgargus Coppola et** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2021, **Beyeler vs Italy** deċiża fil-5 ta' Jannar 2000u **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018,

taw lok sabiex is-sidien ikunu jistgħu jieħdu lura l-propjeta tagħhom u għalhekk naqas milli jindirizza l-iżbilanċ li nħoloq kontra s-sidien.

Fir-rigward tal-kumpens, b'referenza għall-prinċipji stabbiliti mid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tal-25 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** isostnu li l-kumpens pekunjarju għandu jammonta għal sbatax-il elf, disa' mija u tmienja u sebgħin Ewro (€17,978).

B'żieda ma dan b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat ta' l-Istat** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, isostnu li d-danni morali għandhom ikunu fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u ċioe fl-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500).

Finalment, b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li kwalunkwe spejjeż għandhom jiġu sapportati mill-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid huwa sodisfatt bil-prova tat-titolu miġjuba mir-rikorrent u għalhekk mhux qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni.

Mill-banda l-oħra jgħid li mhuwiex sodisfatt bil-prova dwar in-natura tal-kirja u dana stante li r-rikorrent ma ġab ebda prova sabiex juri li l-kirja hija verament regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Isostni li minkejja l-prova li l-intimat Ciantar tassew ilu jabita fil-fond minn qabel l-1995, ma ġab ebda prova dwar jekk il-fond hux wieħed dekontrollat u għalhekk m'hemmx ċertezza dwar liema reġim legali japplika. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et** kif kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2023. Jikkontendi li għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Jemfasizza li r-rikorrent ma kellux għalfejn jirrikorri għal din l-azzjoni u dana stante li kellu għad-disposizzjoni tiegħu rimedji ordinarji konsistenti f'talbiet ta' żgumbrament minħabba l-użu ħażin tal-fond ai termini tal-artikoli 1554, 1555 u 1556 tal-Kap 16 u l-artikoli 9 u 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema rimedji r-rikorrent għadu sa llum ma rrikorriex għalihom. Jirreferi partikolarment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Maria Stella Azzopardi Vella vs Avukat tal-Istat** deċiża fid-29 ta' Marzu 2022 kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel sive Lino Caruana vs Avukat tal-Istat** deċiża fis-7 ta' Lulju 2023.

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'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt it-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, ċioe`, (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 tal-Istat jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk il-Qorti trid tindaga jekk inżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini. F'dan ir-rigward, isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera u dana stante li l-imsemmi artikolu ma jiggarantixxix kumpens sħiħ għall-ġeneralita tal-każijiet kollha.

Barra minn hekk, isostni li kienet ir-rieda ħielsa tar-rikorrent li liberament u konxjament għażel li jakkwista l-fond li kien soġġett għal kirja protetta u għalhekk ma jistax jilmenta minn relazzjoni lokatizzja mposta fuqu. Oltre' minn hekk, akkwistah għal prezz ferm inqas minn dak li kien iħallas kieku l-fond ma kienx okkupat u b'hekk it-telf tal-kirja huwa ferm u ferm anqas meta mqabbel mar-*return on investment* qawwi li għamel ir-rikorrent. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Danel Company Limited vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 kif ukoll għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Edgar Ferrante et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża fit-8 ta' Mejju 2024.

Isostni li bid-dħul tal-emendi fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera setgħet tiġi aġġustata. Oltre' minn hekk, l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 l-kera tista tiżdied għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjeta'.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni. Isostni li jekk kemm-il darba l-Qorti tgħaddi biex tillikwida kumpens, li jinsisti li mhuwiex dovut, għandhom japplikaw il-prinċipji stabbiliti fil-kawża, fuq ċitata, fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jinsisti li dan ma jintiritx. Finalment, jgħid li l-Qrati Kostituzzjonali mhumiex il-forum addatta sabiex jordna żgumbrament tal-inkwilina.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu l-intimat inkwilin **Anthony Ciantar** isostni li hu jgawdi kirja protetta li kienet teżisti minn ferm qabel ma' r-rikorrenti sar sid tal-fond. Isostni li kwalunkwe leżjoni ma tapplikax fil-konfront tiegħu iżda jrid iwieġeb għaliha l-istat u b'hekk mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Jikkontendi li l-Avukat tal-Istat responsabbli, kemm fir-rigward ta' kumpens dovut u kemm fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

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>Eċċezzjonijiet 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 fuq il-propjeta *de quo* kif ukoll jindika u jipprova d-data minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni u li hi verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu jgħid li hu sodisfatt bil-prova miġjuba u **għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri dik il-parti tal-eċċezzjoni**.

Fir-rigward tal-ftehim tal-kera, fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li għalkemm hemm prova ta' Saviour Borg li turi li l-intimat Ciantar ilu jirrisjedi fil-fond minn qabel l-1995 ma nġabitx prova jekk il-fond ma kienx wieħed dekontrollat, u b'hekk ma jistax jiġi stabbilit liema liġi tapplika.

Mill-assjem kollu tal-provi mressqa u l-apprezzament tagħhom magħmul, il-Qorti tqis li l-liġi applikabbli hija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

<u>Eċċezzjoni dwar l-intempestivita' u n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-proċedura odjerna hija intempestiva stante li jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrent seta' uża biex jirreprendi l-pussess tal-fond u jawmenta l-kirja.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli),

il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[4]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[5]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[6]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

---

[3] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[4] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[6] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat indika li r-rimedji msemmija kienu jikkonsistu fl-artikolu 1554, 1555 u 1556 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Artikoli 9 u 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-imsemmija artikoli jipprovdix tali rimedju.

L-artikoli 1554, 1555 u 1556 tal-Kap 16 u l-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jittrattaw id-drittijiet ta' sid il-kera li jirrikorri quddiem il-Qorti sabiex jittermina kirja minħabba ksur ta' kundizzjonijiet jew ħsarat. Ċertament li dawn l-artikoli ma jindirizzawx leżjoni tad-drittijiet fundamentali. Il-Qorti tagħmilha ċara li dan ma jfissirx u bl-ebda mod mhi tgħid li r-rikorrent ma setax irrikorra għal azzjoni taħt dawn l-artikoli għal soluzzjonijiet dwar allegazzjonijiet li għamel fil-konfront tal-inkwilin permezz tal-provi u x-xhieda tiegħu. Iżda r-rimedju li qiegħed hawn ifittex ir-rikorrent imur oltre' minn hekk u ċioe' dwar kif l-applikazzjoni tal-liġijiet jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kemm fil-preżent u kemm fil-passat u b'hekk tali artikoli ma jistgħu qatt jipprovdu tali rimedju.

Dwar l- Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk*

[8] Rik 40/10

jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi

m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk kwalunkwe leżjoni u eventwali kumpens għandhom jiddekorru sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk, il-Qorti sejra għar-raġunijiet suesposti tilqa' in parte l-eċċezzjonjiet tal-Avukat tal-Istat b'dan illi, jekk ser ikun il-kaz, m'għandux jinsab ksur tad-drttijiet fundamentali wara l-31 ta' Mejju 2021.

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Anthony Ciantar mhux il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni</u>

Skont it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Ciantar, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[9]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Ciantar.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrent hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

---

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[10]

"...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.

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'

(i) legalita` (lawfulness),
(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. "

[10] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".*[11]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[12]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[13]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[14]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

[11] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[12] deċiża 11/05/2017
[13] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[14] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".*[15]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[16]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the*

---

[15] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[16] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[17] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[18] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[19].

Madanakollu, fil-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi eċċeppit li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu li r-rikorrent kien konsapevoli li fl-fond in kwistjoni kien soġġett għall-kirja protetta meta akkwistaħ.

Il-Qorti tinnota dak li ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[20] fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-

[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[18] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[19] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021
[20] deċiża fil-11 ta' Lulju 2016

> *konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.*

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**[21] kompla hekk:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.*

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**[22]:

> *Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-*

[21] deċiża fit-30 ta' Mejju 2018
[22] deċiża fit-2 ta' Marzu 2018

> *proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*
>
> *12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."*

Għalkemm illum-il ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnha ċitati, ir-rikorrent ma kienx dawk is-sidien li kkonċedew kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huma l-werrieta ta' dawk is-sidien, kif sikwit ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

Il-Qorti llum għandha quddiemha każ fejn is-sid kien konsapevoli li l-propjeta' in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 69, u tant hu hekk li l-kuntratt li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw l-propjeta tas-16 t'Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina, jistipula s-segwenti:

> *"Il-fond qed jiġi trasferit mingħajr il-pussess battal u dan għaliex il-propjeta hija mikrija lil terza persuna u ċioe Anthony sive Stanley Ciantar"*

Oltre' minn hekk, ir-rikorrent fix-xhieda tiegħu qal b'mod inekwivoku li r-raġuni għaliex xtara l-fond kien biex ikollu kontroll fuq l-istess inkwilin stante li s-sid tal-kera preċedenti ma kellux interess jieħu azzjoni stante l-kera baxxa li kien jirċievi.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

> *16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.*

17. *Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiekt tal-Bniedem.*

18. *Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.*

19. *Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 20126 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.*

20. *Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-Fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.*

21. *Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace ilFond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).*

22. *Id-differenza bejn il-prezz li l-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-Fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.*

23. ***Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat Fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta**.*

24. *Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xhed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk*

verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-Fond kien mikri b'kirja protetta.

25. Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.

26. Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.

27. Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et.*** *mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:*

28. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi ***Alexander Caruana v. Doris Zarb et*** *fit-28 ta' April, 2021 u* ***Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et*** *tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li lattriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.*

29. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

30. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet

profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

31. Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali. Tista' s-soċjeta' rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

32. L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

33. Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

34. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.

Liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, jirriżulta li r-rikorrent akkwista il-proprjeta' odjerna għall-prezz ta' għaxart elef u mitt Ewro (€10,100) meta skont l-istima tal-Perit Tekniku, il-propjeta' *de quo* waħedha f'dak iż-żmien kienet tiswa ċirka tlieta u tmenin elf Ewro (€83,000).

Aktar minn hekk, ir-rikorrent stess jgħid fix-xhieda tiegħu li weħel multa stante li l-Perit tal-Gvern ivvaluta l-fond bi prezz ogħla. F'dan il-każ ir-rikorrent, permezz tal-investiment tiegħu, għalkemm mhux fi flus kontanti, akkwista ħafna aktar mill-valur li kien jipperċepixxi f'kera anke kieku din kienet skont il-valur tas-suq. Oltre' minn hekk, hu tajjeb jitfakkar fil-frattempt ġiet introdotta emenda importantissima li tpoġġi lil sid il-kera f'posizzjoni ferm aħjar minn dik li kienu jgawdu qabel u li fil-fatt ir-rikorrenti diġa' pprevalixxa ruħu minnha u bir-riżultat li l-kera ġiet awmentata b'mod konsiderevoli.

Għalkemm ir-rikorrenti jallega li l-akkwist ma sarx bi skop ta' spekulazzjoni, huwa bil-wisq ċar li xorta waħda mat-trapass taż-żmien ser ikun għamel gwadann kbir. Wara kollox, dan kien investiment li fil-futur ser irendi għaliex il-pussess tal-propjeta' b'mod naturali xi darba ħa tgħaddi għandu. Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrent dak li hu, ser jintuża sabiex ir-rikorrent jieħu kumpens ulterjuri mill-Istat. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss inġustizzja iżda insult u abbuż lejn kull persuna f'dan l-istat li tħallas it-taxxa. U lanqas mhi ser tippermetti li l-Istat iħallas għal danni allegatament ikkawżat mill-inkwilin – f'dak il-każ ir-rikorrent għandu rimedji oħra taħt il-liġi ċivili li jista' jirrikorri għalihom – iżda ċertament li mhux f'dan il-forum.

Għalhekk bil-fatt li r-rikorrenti akkwista proprjeta' soġġetta għal kirja protetta bil-Kap 69 kif kienu viġenti fis-sena 2011 ma sarx instantanjament vittma ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, il-Qorti, qed tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet kif hawn fuq jingħad, tiċħad it-talbiet kollha rikorrent stante li għar-raġunijiet mogħtija, ir-rikorrent ma

sofriex ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**