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. 6

Rik. Nru. 400/2022 ISB

Josephine Farrugia (K.I. nru 399441M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Brian Bianco (K.I. nru 134976M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Josephine Farrugia** tas-26 ta' Lulju 2022 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sai termini tal-ATT XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediec tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fuq is-suq tal-fond.*

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi li per konsewgwenza tal-Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta’ Malta ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu fond 4, Triq San George, Santa Venera, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*
4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta’ perit nominandi;*
5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*
6. ***Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;***

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Ir-rikorrenti hija is-sid tal-proprjetà ossia l-fond 4, Triq San George, Santa Venera.*
2. *L-inkwilin Brian Bianco ilu jokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta’ kera stabbilit u miżmum b’titolu ta’ subenfiteusi temporanja.*
3. *Illi sai termini tal-ATT XXVII tal-2018 ir-rikkorenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond u dan sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera bla pregudizzju ghad-dritt tal-atturi li jfittxxu dikjarazzjoni li tali emendi tal-ATT XXVII jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*
4. *Illi għalhekk l-intimat baqa’ jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera ta’ €242 fis-sena. Illi b’dan il-mod, ir-rikorrent ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess*

fond. Għaldaqstant ġiet privat mill-proprjeta' tagħha bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.*

6. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħha ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandha dritt tirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġiet privat, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 4 sa fol 20)

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Lulju 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-26 ta' Settembru 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-30 ta' Awwissu 2022 (fol 23) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti tipprova l-interess ġuridiku tagħha fil-proċeduri odjerni li jikkonċernaw l-fond bin-numru erbgħa (4), fi Triq San George, Santa Venera billi ġġib prova ċara tat-titolu li tgawdi fuq l-imsemmija proprjetà;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, jeħtieġ li r-rikorrenti turi kif u meta l-fond għadda f'idejn l-intimat Brian Bianco, u tipprova l-eżistenza tal-kirja ai termini tal-**artikolu 12(2) tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi in oltre, jeħtieġ li r-rikorrenti turi li l-intimat Bianco dejjem għex u għadu jgħix fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158** tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti **ma tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha** għal dawk il-perjodi fejn ma kinitx propjetarja tal-fond soġġett għall-*

*kirja in kwistjoni, jew inkella **fejn ma kinitx legalment intitolata li tirċievi l-frottijiet tal-fond in mertu**;*

5. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **għat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika** li għandu jirriżulta fil-kors tal-proċeduri odjerni. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, jingħad illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, ma jiskrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;*

7. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

8. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas m'għandhom jintlaqgħu;*

9. *Illi bla ħsara għal dak suċċeppit, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax*

togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal- ***artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *r-rikorrenti setgħat titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et****. (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hemm f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi in oltre, skont l-****artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellha kull jedd li tibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tħares id-drittijiet tagħha. Isegwi għalhekk illi jekk ir-rikorrenti naqset milli tieħu l-passi opportuni sabiex tħares ħwejjiġha, ma tistax issa ddur fuq l-istat u titolbu jħallasha kumpens għal dak il-perjodu fejn kellha rimedju adegwat u naqset milli tużah;*

11. *Illi fir-rigward tat-talbiet attriċi li jagħmlu referenza għal danni pekunarji u non-pekunarji ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi eċċepit li f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-****artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem*** *stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mil-liġi Maltija;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;*

Rat ir-**risposta** ta' **Brian Bianco** intavolata fl-4 ta' Ottubru 2022 (fol 29) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *. Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghandu merament interess passiv fil-kawza odjerna bhala l-inkwilin legittimu tal-imsemmi fond fid-destinazzjoni 4, Triq San George, Santa Venera;*
   Illi sussidjarjament f' dan ir-rigward l-esponenti m ghandux ikun kkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirrizulta mill-gurisprudenza estensiva tal-Qrati nostrana, kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem gewwa Strasburgu u kif anke dettat mill-logika - cittadin privat ma jistax jinsab responsabbli ghal ksur tad-drittijiet fundamentali ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigura li jottempra ruhhu rigorozament ma dak li tirrikjedi l-ligi;
2. *Ili fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-esponenti jeccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta din l-Onorabbli Qorti in kwantu ghal-ewwel talba tar-rikorrenti - specifikament dik ghar-revizjoni tal-kera;*
3. *Illi fit-tielet lok, fil-mertu w minghajr pregudizziu ghas-sueccepit l-esponenti dejjem aderixxa ruhu rigorozament mad-dettami legali u l-obbligi tieghu bhala inkwilin tal-fond u dejjem hallas kull kera dovuta lir-rikorrenti (jew lis-sidien predecessuri) f' dan ir-rigward;*
4. *Illi fir-reba lok, fil-mertuw minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-eccipjenti ma kiser l-ebda ligi, avalla ruhu minn ligijiet fis-sehh - li incidentalment ghadhom fis-sehh sa lum - u ghalhekk ma ghandux ghal xiex jirrispondi personalment ghall-lanjanzi tar-rikorrenti;*
5. *Illi fil-hames lok, sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit jsegwi li minhabba li ma kiser 1-ebda ligi l-eccipjent ma ghandux jbaghti finanzjarjament eba spejjez jew danni in konnessjoni mal-kawza odjerna;*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti **Josephine Farrugia** ppreżentat nota (fol 33) b'affidavit tagħha stess (fol 34).

Rat ukoll fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, il-Qorti nnominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn l-1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea maħluf fl-24 ta' April 2023 (fol 38 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Brian Bianco ddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kinux qed jikkontestaw l-awtenticita tad-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Rat in-nota tal-intimat **Brian Bianco** intavolata fid-19 ta' Lulju 2023 (fol 59) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess b'dokumenti annessi (fol 60 sa fol 94).

Rat illi fl-udjenza tal-11 t'Ottubru 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

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

Rat illi fl-udjenza tal-24 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 tagħha, **Josephine Farrugia** tgħid li hi propjetarja tal-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe' il-fond bin-**numru 4, Triq San Ġorġ, Santa Venera**. Tispjega li l-propjeta' kien ilha żmien twil propjeta' tal-familja tagħha u fil-fatt kienet inxtrat minn żewġha Michael Farrugia permezz ta' kuntratt data 21 ta' Diċembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia.

Tgħid li Michael Farrugia miet fid-29 t'April 2011 u hi kienet l-unika werrieta tiegħu u dana ai termini ta' testament datat it-13 t'Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef.

Tispjega li Brian Bianco, flimkien mal-familja tiegħu ilu għal żmien twil jokkupa l-istess fond u ċioe' mill-1967 meta l-fond ġie konċess b'titolu ta' emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax (17) -il sena permezz ta' kuntratt data 19 ta' April 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami. Tgħid li l-kera llum tammonta għal mitejn u tnejn u erbgħin Ewro (€242) fis-sena.

Issotni li dan l-istat ta' fatt jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha u għalhekk wara parir bdiet il-proċeduri odjerni kif ukoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Fl-affidavit tiegħu, **Brian Bianco** jgħid li ilu jgħix fil-propjeta' *de quo* flimkien m'oħtu Brenda Cassar minn meta twieldu u kienu jgħixu fl-istess post m'ommu li llum mejta.

Jispjega li l-fond huma krewh mingħand Josephine Farrugia. Jgħid li dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u qatt ma kellhom kwistjonijiet mas-sid f'dan ir-rigward. Jispjega li kien hemm żmien li l-istess sid bdiet tirrifjuta l-kera u għalhekk bdew jiddepożitaw l-istess kera l-Qorti.

Jgħid li r-rikorrenti għamlet kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet li l-kirja tiżdied. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-aħħar ktieb tal-kera li fih irċevuti mis-sena 1999 'il quddiem. Isostni li hu u oħtu m'għandhomx jaħtu għall-ebda nuqqas jew ksur tad-drittijiet tas-sidien.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-24 ta' April 2023 (fol 38 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> 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:

1987 sa 1991	€768 fis-sena	€3,840 għal ħames snin
1992 sa 1996	€1,200 fis-sena	€6,000 għal ħames snin
1997 sa 2001	€1,710 fis-sena	€8,550 għal ħames snin
2002 sa 2006	€2,280 fis-sena	€11,400 għal ħames snin
2007 sa 2011	€3,040 fis-sena	€15,200 għal ħames snin
2012 sa 2016	€3,200 fis-sena	€16,000 għal ħames snin
2017 sa 2021	€4,640 fis-sena	€23,200 għal tliet snin
2022	€6,000 fis-sena	€6,000 għal sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf, mija u disgħin Ewro (€90,190) mis-sena 1987 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-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha tibda billi tgħid li mill-provi prodotti ma hemm ebda dubju li hija għandha titolu validu fuq il-propjeta' *de quo*, kif ukoll li l-kirja hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Bradshaw and Other vs Malta** deċiża fit-23 ta' Jannar 2019 u **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 t'April 2018, kif ukoll għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti tal-11 t'Ottubru 2023 fl-ismijiet **Maria Rose Vella et vs Avukat tal-Istat et** u ssostni li sabiex jiġi stabbilit hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandha tindaga tliet elementi:

I. Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;
II. L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;
III. Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamental tas-sid.

Tikkontendi li ma jistax jingħad li nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u f'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Bernard Marie Therese vs l-Avukat tal-Istat** deċiża fl-20 ta' Novembru 2023.

Issostnu li l-kumpens pekunjarju dovut lilha m'għandux ikun inqas minn ħamsa u erbgħin elf, seba' mija u tlieta u sittin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€45,763.20).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li mhux qed jinsisti dwar l-eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu, stante li din ġiet adegwatament ippruvata.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja jgħid li mhux sodisfatt li l-kirja hija verament regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li għalkemm huwa minnu li l-propjeta kienet soġġetta għal ċens temporanju, l-kuntratt t'emfitewsi ppreżentat jindika konċessjoni lil ċertu Carmelo Fenech u m'hemm ebda indikazzjoni dwar kif il-propjeta ġiet ittrasferita mingħand Carmelo Fenech għal għand l-intimat Bianco u ommu li kienet tirrisjedi fil-fond. Isostni għalhekk li la darba l-kirja ma ġietx ippruvata, din il-Qorti m'għandha tilqa l-ebda mit-talbiet tar-rikorrenti. In sosten ta' dan tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Raymond Azzopardi noe vs Anthony Cauchi et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2024.

Dwar il-pretensjoni tal-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-propjeta skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea isostni li l-ġurisprudenza llum hija ċara u għalhekk jgħaddi biex jikkumenta biss dwar l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu llum ir-rikorrent għandu rimedju effettiv. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Azzopardi Josephine Pen et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2019 u għalhekk kull rimedju għandu jkun limitat sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-istess att.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu, l-intimat inkwilin **Brian Bianco** jsostni li r-rikorrenti diġa' pprevalixxiet ruħha mill-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema deċiżjoni llum hija finali, u għalhekk hi llum tgawdi kirja protetta u kwalunkwe leżjoni ma tapplikax fil-konfront tagħha iżda jrid iwieġeb għaliha l-istat. In sosten ta' dan telenka numru ta' deċiżjonijiet fejn il-Qrati sabu lill-intimat 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>**Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti**</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-propjeta *de quo* u dana sabiex jiġi stabbilit l-interess ġuridiku tagħha.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt bil-prova miġjuba mir-rikorrenti u għalhekk mhux qed jinsisti dwar l-istess eċċezzjoni.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha ġġib prova dwar kif u meta l-fond għadda f'idejn Brian Bianco u tipprova l-eżistenza tal-kirja ai termini tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid li mhux sodisfatt li l-kirja hija verament regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li għalkemm huwa minnu li l-propjeta' kienet soġġetta għal ċens temporanju, il-kuntratt t'emfitewsi ppreżentat jindika konċessjoni lil ċertu Carmelo Fenech u m'hemm ebda indikazzjoni dwar kif il-propjeta' ġiet ittrasferita mingħand Carmelo Fenech għal għand l-intimat Bianco u ommu li kienet tirrisjedi fil-fond.

Il-Qorti tosserva li permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tad-19 t'April 1967 (fol 16), ir-rikorrenti għan-nom ta' żewġha daħlet f'kuntratt t'enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax (17) -il sena dwar il-propjeta' *de quo* li permezz tiegħu l-istess propjeta' ġiet konċessa lil ċertu Carmelo Fenech. Mill-banda l-oħra, tosserva li l-intimat Brian Bianco fl-affidavit tiegħu jgħid li hu ilu minn twelidu jgħix fl-istess fond li ommu Theresa Bianco kienet tikri mingħand ir-rikorrenti. Skont il-karta tal-identita' tal-istess intimat il-Qorti tifhem li hu twieled fis-sena 1976.

B'hekk din il-Qorti tqis illi jista' mhux ċar kif u meta l-propjeta' għaddiet mingħand Carmelo Fenech għal għand Theresa Bianco. Madanakollu tosserva, li filwaqt li ċ-ċens oriġinali kien dak ta' sitta u għoxrin Lira Maltin (Lm26) il-kera li kienet tħallas Theresa Bianco kienet dik ta' tnejn u ħamsin Lira Maltin (Lm52) fis-sena u ċioe' d-doppju taċ-ċens oriġinali, li turi li l-kirja hija derivata minn ċens li ġie kkonvertit f'kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk la darba hemm qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin intimat li hu verament jokkupa l-post b'kirja protetta u la darba l-ammont ta' ħlas ta' kera jindika l-operat tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkunsidra l-kirja taħt l-istess reġim legali.

Għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Brian Bianco mhuwiex il-leġittimu kontradittur</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Bianco ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni 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**[1]:

> *"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 l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Bianco.**

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel talba rikorrenti</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Bianco jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti in kwantu għall-ewwel talba tar-rikorrenti u ċioe' dik għar-reviżjoni tal-kera.

Il-Qorti tinnota li permezz tal-ewwel talba tagħha r-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, il-kera tiġi riveduta għal ammont ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fuq is-suq tal-fond.

Il-Qorti tosserva l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jgħid testwalment hekk:

> *(2) Sid il-kera għandu* ***jkun intitolat jippreżenta rikors quddiemil-Bord*** *fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-senatal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera*

In vista tal-artikolu ċitat ma hemm l-ebda dubju li tali talba trid issir permezz ta' rikors quddiem il-Bord, u ċioe il-Bord li Jirregola l-Kera u b'hekk din il-Qorti m'għandha l-ebda kompetenza tiddeċiedi dwar l-istess materja.

Għalhekk ser tgħaddi biex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Bianco u konsegwentament tiċħad l-ewwel talba rikorrenti.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta de quo tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li 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** deċiża 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 sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr 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 gal 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'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għall-finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Din il-Qorti trid tikkunsidra wkoll l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-emendi 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 s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa diffiċli 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-deċiżoni 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 Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak ġja' 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-seħħ 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. Pożizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn l-1 ta' Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' sitta u għoxrin Lira Maltin (Lm 26) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa f'April 1984, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2022 kienet tammonta għal mitejn u tnejn u erbgħin Ewro (€242) fis-sena.

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

1987 (minn Mejju) sa 1991	€768 fis-sena	€3,584 għal ħames snin
1992 sa 1996	€1,200 fis-sena	€6,000 għal ħames snin
1997 sa 2001	€1,710 fis-sena	€8,550 għal ħames snin
2002 sa 2006	€2,280 fis-sena	€11,400 għal ħames snin
2007 sa 2011	€3,040 fis-sena	€15,200 għal ħames snin
2012 sa 2016	€3,200 fis-sena	€16,000 għal ħames snin
2017 sa (Lulju) 2018	€4,640 fis-sena	€7,347 għal sentejn

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Mejju 1987 sa' Lulju 2018), is-somma ta' tmint' elef, erba' mija u sebgħin Ewro (€8,470).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tipperċepixxi l-ammont ta' tmienja u sittin elf u wieħed u tmenin Ewro (€68,081).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar minn dak perċepit u 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.

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fit-tieni tagħha talbet l-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva dan li 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-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li ladarba hemm sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, hija għandha tingħata rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

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 kellhu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tmienja u sittin elf u wieħed u tmenin Ewro (€68,081).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sebgħa u erbgħin elf, sitt mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€47,657), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tmienja u tletin elf, mija u sitta u għoxrin Ewro (€38,126). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tmint elef, erba' mija u sebgħin Ewro (€8,470) – dan iħalli bilanċ nett ta' disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sitta u ħamsin Ewro (€29,656).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sitta u ħamsin Ewro (€29,656)**.

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 il-Qrati u tillikwida s-somma ta' **għaxart elef Euro (€10,000)**.

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 u l-intimat Bianco konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi sabiex:

1) **Tiċħad l-ewwel talba.**

2) **Tilqa` t-tieni talba** u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont 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.

3) **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.

4) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma **disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sitta u ħamsin Ewro (€29,656)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **disgħa u tletin elf, sitt mija u sitta u ħamsin Ewro (€39,656)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif likwidati hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur