PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 452/2023 MS

Salvina Yvonne Pulis, Josette Flores Martin u Daniela Tabone

Vs.

L-Avukat tal-Istat u Carmel Dimech

Illum, 17 ta' Jannar, 2025

Kawża Numru:2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Settembru 2023, li permezz tiegħu wara li huma ippremettew dan li ġej:

> Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 171 ġja 179, Triq il-Palma, il-Paola;

Illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand iz-ziju tagħhom Gerald Pulis li miet fl-4 ta' Ġunju 2009, li ħalla r-rikorrenti eredi universali tiegħu, kopja tal-*causa mortis* anness u mmarkat **Dok YP 1**;

Illi Daniela Tabone wirtet s-sehem tagħha mingħand missierha, Alexander Pulis, ħu r-rikorrenti Yvonne u Josette, li miet fit-2 ta' Awwissu 2021, kopja tal-*causa mortis* tiegħu anness u mmarkat **Dok YP 2**;

Illi din il-proprjeta' intirtet mir-rikorrenti soġġetta għall-kirja a favur tal-intimat, li skont l-informazzjoni li għandhom ir-rikorrenti, mis-sena 1991 u li għada in vigore sal-lum, irċevuta annessa u mmarkata **Dok YP 3**;

Illi din il-proprjeta' nkriet għall-ammont ta' disgħin Lira Maltija (Lm 90.00) fis-sena u fis-sena 2008, il-kera bdiet titħallas bil-euro, u b'hekk illum il-ġurnata l-intimati jħallsu l-ammont ta' disa u mitejn ewro u erba u sittin ċenteżmu (€ 209.64);

Illi għalhekk dan il-fond huwa soġġett għall-lokazzjoni residenzjali, liema lokazzjoni ilha fis-seħħ għal għexieren ta' snin u qabel is-sena 1995, tant illi kienet mikrija lill-intimat u għalhekk hija kontrollata bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69, l-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili u l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021);

Illi permezz tal-artikolu 3 ta' Kapitolu 69, il-lokazzjoni baqgħet tiġġedded kif għalaq iż-żmien tal-kiri, bl-istess kondizzjonijiet u kera, u sidien il-kera la setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond u lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għal rata ġusta u realistika li tirrifletti s-suq liberu minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 4 tal-istess Kapitolu;

Illi l-kera li ħallas l-intimat għal dawn l-aħħar ħamsa u tlettin (35) sena u fuqhom, kien wieħed irriżorju, meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-propjeta' li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li poġġew is-sidien f' pożizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f' xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021;

Illi minkejja l-iżvillupi leġislattivi fir-reġim li jiggoverna l-kirjiet li huma soġġetti għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta waħda għaddew u soffrew minn perjodu ta'

diskriminazzjoni taħt l-Att X tal-2009 u ma għandhom l-ebda possibilità oħra għajr illi jirreferu l-ilment tagħhom quddiem din il-Qorti sabiex jiġu kkumpensati għall-vjolazzjoni illi soffrew matul iż-żminijiet, u illi għadhom isofru;

Illi din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini. Fir-rigward tal-prinċipju ta' *'bilanċ ġust'* bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini, il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri **Amato Gauci v. Malta** (47045/06) tenniet hekk:

In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.

Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma taħseb sabiex tirrimedja għal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Ġunju 2021;

Illi din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fil-kawża riċenti **B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat (15 ta' Jannar 2021)** ikkristalizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti <u>l-inkostituzzjonalita'</u> tal-liġijiet tal-kera in vigore sa xahrejn (2) ilu, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà;

Illi għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-pronunzjamenti u tenut kont ir-*ratio* deċidendi ta' din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti umilment jissottomettu li l-kirja viġenti tal-proprjetà bin-numru 171, Palm Street, Paola, kif limitata mill-Liġijiet ta' Malta għal diversi snin, kisret l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien, b'mod diskriminatorju, kienu u għadhom qiegħdin jiġu

privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni għal dawk is-snin kollha;

għaddew biex talbu lill-Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinità lill-intimat, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti (ċioe pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju) mir-rikorrenti b' konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli ristretta mill-liġijiet matul is-snin sallum, ma kinitix u ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni fuq is-suq liberu.

3. Tiddikjara li l-intimat Carmelo Dimech ma jistax jkompli jistrieħ fuq il-protezzjoni offruta mill-liġijiet promulgati fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Tikkundana l-Avukat tal-Istat iħallas l-istess danni likwidati, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data effettiv tal-pagament.

5. Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

   Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fis-17 t'Ottubru 2023[1], li permezz tagħha huwa wieġeb kif ġej:

[1] Fol.15.

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond numru 171 ġja 179, Triq il-Palma, Paola;

3. Illi r-rikors promotur imur kontra r-regola 3 tal-Liġi Sussidjarja 12.09 u dan għaliex fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti naqsu milli jindikaw b'mod ċar l-artikoli speċifiċi tal-Kap. 69 li skont huma, qegħdin iwasslu għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

4. Illi kwalunkwe kumpens li r-rikorrenti jistgħu jiġu mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi mogħti minn dakinhar li wirtu s-sehem tagħhom fil-proprjeta' sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021, jiġifieri sat-28 ta' Mejju 2021;
5. Illi fi kwalunkwe każ, il-kirjiet għolew drastikament dawn l-aħħar ftit snin u kwindi l-kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt ukoll;

6. Illi mhux minnu li bl-Att XXIV tal-2021 id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ġew mibdula b'mod ineffettiv għaliex dan l-Att XXIV tal-2021 proprju jindirizza kirjiet ta' qabel l-1995, fejn sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Fl-istadju inizjali tal-proċeduri, il-Bord iwettaq ukoll it-test tal-mezzi fuq il-kerrej u huwa biss f'każ li l-kerrej jissodisfa tali kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-kirja tkun tista' tkompli. Bla dubju, wara li r-rikorrenti jutilizzaw tali proċedura, l-ammont ta' kera perċepit minnhom ikun bil-wisq aħjar. Għalhekk, din il-proċedura ċertament li ma tagħmilx lill-Att XXIV tal-2021 ineffettiv jew anti-kostituzzjonali. Huma mbagħad il-proċeduri kostituzzjonali odjerni li jistgħu jagħtu kumpens għall-kirjiet passati;

7. Illi għalhekk, minkejja li fit-tielet talba r-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara li l-intimat Dimech ma jistax ikompli jistrieħ fuq il-protezzjoni offruta mil-liġijiet promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jinsisti li din it-talba m'għandhiex tintlaqa'. Wara kollox, anki skont sentenzi riċenti, din il-Qorti mhix il-Qorti appożita biex b'mod indirett (kif qed jitolbu r-rikorrenti)

tiżgombra lill-inkwilini billi tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Żgumbrament jista' jsir mill-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-istess Kap. 69;

8. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. F'dan il-kuntest, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.*";

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Barra minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimat Dimech fl-20 ta' Novembru 2023[2], li biha huwa wieġeb hekk:

1.Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, fir-rigward tal-proceduri odjerni, l-esponenti, ma jistax jitqies li huwa l-legittimu kontradittur f'din il-kawża kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per

[2] Fol.14.

konsegwenza hija biss materja bejn cittadin li jħossu aggravat minn ligi jew sitwazzjoni partikolari u l-Istat. Fl-ebda hin ma seta' l-esponent jikkaguna dak li qiegħed jingħad mis-sid. L-unika ħaġa li għamel l-esponent kien li osserva il-liġijiet vigenti tal-kera. Huwa l-istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat - l-eċċepjent m'għandux locus standi judicii' stante li ma jistax ikun meqjus bħala l-legittimarju kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill- osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Fit-tieni lok, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizżaw dawk ir-rimedji ordinajri kif provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet tal-Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti.

4. Fit-tielet lok, fil-mertu u migħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ma huwiex minnu li r-rikorrenti qiegħdin jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jitolbu l- awment fil-kera ai termini tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u dan ir-rimedju għadu mhux eżawrit mill- istess rikorrenti.

5. Fir-raba lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti dejjem ħallas il-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin u dejjem ħa ħsieb il-fond de quo bħala bonus pater familias u dan kif għadu jagħmel sal-ġurnata tal-lum. Di fatti l-esponenti dejjem ħallas l-kera (fl-ammont ta' Ewro 209.64) dovuta lir-rikorrenti u baqa' jagħmel dan sal-ġurnata tal-lum. Di fatti il-kirja pagabbli mill-intimat Dimech dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Għalhekk ma jeżistux il-kawżali sabiex l-intimat jkun mċaħħad milli jistrieħ fuq il-protezzjoni offruta mill-liġijiet promulgati fil-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta. L-intimat Dimech dejjem aderixxa ruhhu skrupolożament mal-obbligi tal-kirja.

6. Fil-hames lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat jew li ċċaħħad lill-intimat mill-protezzjoni tal- Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta.

7. Fis-sitt lok, fil-mertu u migħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjent qiegħed jirrispenġi l- allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

> 8. Fis-seba lok, dwar il-kap tal-ispejjeż, l-eċċepjent m'għandu jbagħti l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħax jiġi kkundannat illi b'xi mod hu illeda xi drittijiet tar- rikorrenti. Kull ma għamel l-esponenti kien illi osserva l-liġijiet legittimi tal-Istat u xejn aktar. Fi kwalunkwe każ, l-esponent m'għandux għalfejn ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jigi ikkundannat jagħti rimedju. Għal-dawn ir-raġunijiet suesposti l-esponent ma jistax jitqies li kien, jew huwa kagun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrent, u ergo bl- ebda mod ma jista' jagħtih rimedju għalihom.
>
> 9. Għaldaqstant it-talbiet kollha tal-attur għandhom jigu kollha michudin għar-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta u fi kwalunkwe każ, l-esponent ma għandux ibati l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri.
>
> 10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 t'Ottubru 2024[3], fejn din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex tqis it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar[4] (minn issa 'l quddiem «l-Ordinanza») fid-dawl tar-riżultanzi mill-provi miġbura;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema ksur huma jgħidu seħħ b'konsegwenza tal-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[5] jagħtu lill-kirja li l-intimat Dimech għandu fuq il-fond bin-numru mija wieħed u sebgħin (171), qabel mija disgħa u sebgħin (179), fi Triq il-Palma f'Raħal Ġdid (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»). Waqt

[3] Fol.78.
[4] Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.
[5] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.

il-mori tal-kawża, ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tqis it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar minflok, u dan minħabba dak li rriżulta mill-provi li nġabru. Din it-talba ġiet milqugħa b'dikriet mogħti fit-28 t'Ottubru 2024. U fil-fatt il-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali hija fis-sens li kemm taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar u kemm taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, fis-sostanza l-ilment huwa l-istess u jista' jiġi meqjus fl-istess kawża, soġġett naturalment għall-jedd tal-intimati li jirregolaw ruħhom skont il-każ (ara f'dan is-sens ***Carmel Mangion et vs. L-Avukat tal-Istat et***, 29 ta' Marzu 2023; ***Francis Scerri et vs. Anthony Deguara et***, 9 t'Ottubru 2023; ***Marcus Scicluna Marshall et vs. L-Avukat tal-Istat***, 10 ta' Ġunju 2024).

8. Mill-provi prodotti jirriżulta li Gerald Pulis miet fl-4 ta' Ġunju 2009[6]. Is-suċċessjoni tiegħu kienet regolata b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fit-13 ta' Jannar 2001[7]. Permezz tiegħu, Gerald Pulis innomina bħala werrieta tiegħu fi kwoti ugwali lir-rikorrenti Salvina sive Yvonne Pulis u Josette Flores Martin, flimkien ma' ħuhom Alexander Pulis. Il-Fond, li qatt ma kien dekontrollat[8], kien fost il-ġid li b'hekk ġie trażmess minn Gerald Pulis lill-eredi tiegħu b'konsegwenza tas-suċċessjoni tiegħu.

9. Alexander Pulis miet fit-2 t'Awwissu 2021 intestat. B'dikriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) bin-numru 540/2022, is-suċċessjoni tiegħu ġiet dikjarata miftuħa favur bintu r-rikorrenti Daniela Tabone[9].

10. Jirriżulta li l-Fond kien mikri lill-intimat Dimech bil-kera ta' Lm90 fis-sena. Fiż-żmien li fih infetħet din il-kawża, l-intimat Dimech kien qed iħallas kera fl-ammont ta' €209.64 fis-sena[10]. Jirriżulta wkoll li l-intimat Dimech ilu jħallas il-kera sa mis-16 ta' Settembru 1980[11].

---

[6] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fis-26 t'Awwissu 2015, a fol.5.
[7] Fol.25.
[8] Ara fol.13.
[9] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella fid-29 ta' Lulju 2022, a fol.9.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Salvina Pulis, a fol.34, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit tal-intimat Dimech, a fol.61.
[11] Ara fol.77.

11. B'sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 t'April 2024, il-kera tal-Fond żdiedet għal €316.66 fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, għalkemm wara din is-sentenza s-sidien u l-inkwilin ftehmu li l-ħlas isir kull tliet xhur bil-quddiem[12].

12. Fl-aħħar udjenza, l-intimat Dimech eżebixxa kopja ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Agius fil-11 t'Ottubru 1978[13], li permezz tiegħu l-intimat Dimech kien xtara l-Fond kif soġġett għal enfitewsi temporanja, li kellha tiskadi fis-7 ta' Diċembru 1989. Iċ-ċens pagabbli saż-żmien tal-iskadenza kellu jkun Lm45 fis-sena.

Ikkunsidrat:

13. Illi mill-provi prodotti, l-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrent tassew huma s-sidien tal-Fond, u l-werrieta universali tas-sid preċedenti. Bħala tali huma għandhom il-jedd li jippretendu sehmhom mill-kumpens pekunjarju li kien imiss lill-awtur tagħhom[14].

14. Il-provi juru wkoll li l-kirja vestita fl-intimat Dimech hija milquta bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, la darba huwa kellu enfitewsi temporanja fuq fond li serva bħala r-residenza ewlenija tiegħu u huwa ċittadin ta' Malta. Bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, mat-tmiem tal-enfitewsi l-intimat Dimech ġie vestit b'lokazzjoni li setgħet tiġġedded b'mod indefinit mingħajr jew kontra r-rieda tas-sid.

Ikkunsidrat:

15. L-intimat Dimech eċċepixxa li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur tal-azzjoni tar-rikorrenti.

16. Il-Qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni

[12] Ara l-iskrittura eżebita a fol.62.
[13] Fol.81.
[14] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).

ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[15]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[16] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

17. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntraditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimat Dimech qed jistrieħ għat-titolu tiegħu jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk huwa xieraq li l-intimat Dimech, la għandu interess, ikun ċitat f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tiegħu, u sabiex ukoll huwa jkollu l-opportunità sħiħa li jinstema' fuq kwistjoni li dwarha għandu interess dirett.

18. Dan apparti l-fatt illi f'kawża ta' din ix-xorta, trid ukoll tittieħed deċiżjoni dwar jekk l-inkwilin hux tassew għandu titolu lokatizju protett, u għalhekk ukoll huwa xieraq li l-inkwilin ikun parti fil-kawża biex kull eventwali deċiżjoni tkun torbot lilu wkoll. B'hekk tiġi evitata sitwazzjoni fejn f'ġudizzju wieħed jingħad li l-inkwilin m'għandux titolu protett bil-possibilità li f'ġudizzju ieħor ċivili dak it-titolu protett jiġi sollevat

[15] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9 t'Ottubru 1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).
[16] 7 ta' Diċembru 1990.

bħala bażi ta' jedd – antinomija li ma tistax isseħħ bil-preżenza tal-inkwilin anki fil-ġudizzju kostituzzjonali.

19. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

20. Niġu għall-meritu.

21. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not 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.[17]

22. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[18]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[19].

23. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

24. Illi mill-perizja teknika li ġiet estiża f'dawn l-atti[20], għandu jirriżulta li fis-sena 1989, u ċjoè s-sena meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika li l-awturi tar-rikorrenti minn jeddhom taw lill-intimat Dimech, il-valur lokatizju tal-fond kien stmat fis-somma ta' €1,000 fis-sena. Ir-rikorrenti kienu se jibdew jirċievu l-ekwivalenti ta' €210 fis-sena. Minn dak iż-żmien, jirriżulta li diġà kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilin Dimech u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Il-provi juru li hekk kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet

[17] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[18] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[19] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[20] Fol.53.

sostantivament l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimat Dimech, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat.

25. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, għandu jirriżulta li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-intimat Dimech il-fakultà li, kemm-il darba hu kien ċittadin Malti u juża l-Fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, ikompli jokkupa dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Il-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet però tqum minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Ir-reviżjonijiet maħsuba fil-Kapitolu 158 huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu, u dawk eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 huma tant'ieħor awtomatiċi u b'ebda mod ma jirriflettu iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

26. Għalhekk din il-Qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma tal-Qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u ċjoè fl-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti.

28. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-Qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal

għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni. Rimedju li fil-każ speċifiku li għandha quddiemha l-Qorti rriżulta li kien fejjiedi għar-rikorrenti, li kisbu reviżjoni tal-kera f'somma ekwivalenti għal 2% tal-valur stmat mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera.

29. Għalhekk il-Qorti qed issib li r-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat:

30. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

31. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

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

32. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominata f'din il-kawża kif ġej:

Snin	**Ammont**
1990[21]-1991	€2,000
1992-1996	€7,280
1997-2001	€11,200
2002-2006	€12,600
2007-20011	€18,270
2012-2016	€18,900
2017	€5,670
2018[22]	€3,308
	€79,228

33. Illi mill-ammont totali ta' €79,228 l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €44,368.

34. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti rċievew mingħand l-inkwilin Dimech matul il-perijodu li dwaru l-Qorti sabet vjolazzjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li tħallas jew kellu jitħallas mill-inkwilini għall-perijodu rilevanti jammonta kumplessivament għal madwar €6,180[23].

35. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €38,188, diviżibbli bejniethom f'ishma ugwali.

36. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ inkluż il-fatt li ma saret ebda prova ta' xi ħsara morali partikolari u kkunsidrat iż-żmien li matulu l-vjolazzjoni pperdurat wara li huma wirtu sehmhom mill-Fond, tqis li r-rikorrenti Pulis u Flores Martin jistħoqqilhom kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' elf u ħames mitt

[21] Il-kalkolu se jibda mis-sena 1990, billi l-enfitewsi temporanja spiċċat fl-aħħar jiem tas-sena 1989.
[22] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.
[23] Ma' din is-somma l-Qorti żiedet ammont approssimattiv li jkopri l-awmenti li għalihom kellhom jedd ir-rikorrenti bl-Att X tal-2009, anki jekk ma jidhirx li dawn intalbu mir-rikorrenti mingħand l-intimata Dimech. Jekk ir-rikorrenti kellhom jedd għal dan l-awment iżda ma ħaduhx, l-awment mhux imħallas m'għandux ibatih l-Istat.

Ewro (€1,500) kull wieħed. Ir-rikorrenti Tabone m'għandhiex tieħu kumpens għall-ħsara morali, la darba hija wirtet sehmha meta l-vjolazzjoni kienet waqfet isseħħ u dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx.

37. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn huma inkonsistenti ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba fis-sens u billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti u ta' Gerard Pulis, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti tal-kera inkluż l-Att X tal-2009, taw lok għall-ħolqien u għat-tiġdid ta' kirja *ope legis* favur l-intimat Dimech tal-fond bin-numru 171, qabel 179, fi Triq il-Palma f'Raħal Ġdid, u imponew limiti inġusti u eċċessivi fl-ammont tal-kera li huma setgħu jirċievu għall-kirja inkwistjoni b'mod li pprivaw *de facto* lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan sakemm ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018;

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni misjuba b'din is-sentenza;

(iv) tiċħad it-tielet talba, la darba l-emendi msemmija waqqfu t-tkomplija tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti;

(v) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti lkoll flimkien kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmienja u tletin elf mija u tmienja u tmenin Ewro (€38,188), kif ukoll lir-rikorrenti Pulis u Flores Martin is-somma ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) kull wieħed bħala kumpens għall-ħsara morali;

(vi) tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, b'dan li r-rikorrenti għandhom ibatu sehem minn disgħa ($^1/_9$) mill-ispejjeż peritali la darba l-perizja saret għal aktar żmien milli kien neċessarju.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur