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

Illum 03 ta' Frar, 2025

Rikors Guramentat Nru: 730/2021 AF

Vincent Schembri

vs

Avukat tal-Istat

u

Carmen Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Vincent Schembri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti kien inghata permezz ta' donazzjoni fl-24 ta' Novembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicholas Briffa, l-fond numru tmintax (18) fi Triq Betta, Tarxien, liema fond kien mikri lill-intimata Carmen Pace, u dan skond l-anness dokument immarkat Dok. A.

Fis-sena 2009 u cioè fis-sena li fih sar l-att ta' donazzjoni, l-fond mikri lill-intimata kien gie valutat Eur42,000.

L-esponenti ma kellux triq ohra meta inghata din id-donazzjoni u kellu jzomm lill-intimata Pace fil-fond 18, Triq Betta, Tarxien u dan bl-istess ammont ta' kirja li kien ilu stabbilit mid-donaturi tieghu u cioè Oreste u Josephine Schembri.

L-esponenti beda jircievi l-ammont ta' €185 f'sena kirja minghand l-intimata Pace, liema ammont kien jithallas lis-sidien ta' qablu kif spjegat.

L-esponenti kien kostrett bil-ligijiet vigenti sa 2021 illi minbarra li jzomm lill-inkwilina fil-fond moghti lilu sahansitra jzomm l-istess ammont ta' kirja li kienet ilha tithallas ghal ghexieren ta' snin.

Dan il-valur mizeru baqa' jithallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur propja ta' tali proprjetà hija ferm oghla minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema dispozizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, li sussegwentament gew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha ingustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali taghhha bhala sid.

Il-fond imsemmi kellu awment fil-kirja bis-sahha tal-emendi tal-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ammont jista' jizdied biss kull tlett snin

b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun qed jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrolli tad-Djar.

Din il-kirja ghaldaqstant tirrisali ghall-ghexirien ta' snin fejn l-intimata Pace ghadha qed thallas l-ammont ta' €210 (mitejn u ghaxar Ewro) kirja annwali.

Il-fond *de quo* proprjetà tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument Dok.B hawn anness, u ma kien suggett ghar-rekwizizzjoni u '*fair rent*' a tenur tar-'*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944*' u cioè tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabilixxu '*fair rent*' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Kap. 69 liema '*fair rent*' ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 ta' l-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta *ossia* kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Kien jezisti zbilanc kbir bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-intimata *qua* inkwilina minghajr tama reali u/jew ezitu ghal zmien twil u ghalhekk dan jikkostitiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti.

Ghalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq ghexieren ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalità li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbazi tal-ligijiet fuq indikati u kienet tkun soggetta ghar-rekwizizjoni li fis-snin sebghin u tmenin kien johorgu bil-hafna.

Il-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €210 (mitejn u ghaxar Ewro) fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

Bil-ligi kif kienet fis-sehh sas-sena 2020 ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv hekk kif ma setghux izidu l-kera b'mod gust u ma tistax tgholli l-kera skond il-valur tas-suq fejn l-anqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li tikkontendi zidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja gusta u fejn ghalhekk jezisti zbilanc, liema zbilanc qieghed jaffettwa b'mod negattiv, anke ghal tul ta' zmien id-drittijiet ta' l-attrici.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonailtà bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex tiehu hsieb hwejjgu u biex jevita r-rekwizizzjoni.

Il-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika ghazla li l-antekawza tar-rikorrenti kellu sabiex izomm l-proprjetà.

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

Dan kollu già gie determinat fil-kawzi <u>Amato Gauci vs Malta</u> no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 <u>u Lindheim and others vs Norway</u> nru.13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u <u>Zammit and Attard Cassar</u> vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

Isewgi li r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' '*fair balance*' bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A.Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd vs

the United Kingdom nru. 44302/02 u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Dicembru 2010.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nniffsu bhala inkwilin meta mhux jikkostitiwixxi kontroll tal-uzu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland nru. 35014/97, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09).

In oltre il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531 C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.

Din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-artikolu 1 u 14 tal-Protokol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif *del resto* digà gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta, deciza fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkumenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jig imcahhad mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera baxx, jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta" deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bhala kera.

Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabiet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Fil-kawzi citata "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" l-Qorti sostniet illi "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.*"

B'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex

b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' Ewro 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez tal-kawza.

Fid-dawl tad-decizjonijiet imsemmija, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali taghha kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet li kienu vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond Numru 18, Triq Betta, Tarxien, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent ghandu jinghata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhirlha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo*.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 talli ma giex kreat bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-ligi.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Preliminarjament, ir-rikorrent jehtieg li jgib prova cara tat-titolu tieghu li turi kif il-proprjetà ossia "l-fond numru tmintax (18) fi Triq Betta, Tarxien" tappartjeni lili.

Preliminarjament u bla hsara ghas-suespost, ir-rikorrent ghandu jgib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament u bla hsara ghas-suespost, ir-rikorrent ghandu jgib prova ta' kif tapplika "l-Ordinanza XVI tal-1944" ghal kaz odjern.

Bla hsara ghas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.

Bla hsara ghas-suespost, jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-Ordinanza XVI tal-1944, ma jista' qatt jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-kirja li jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribiwibbli ghall-ftehim li seta' kkuntratta ir-rikorrent jew l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-principju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*.

Bla hsara ghas-suespost, f'kull kaz ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent ghal dawk il-perjodi li l-istess

rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-ligi li jircievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu.

Bla hsara ghas-suespost, anke ghall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollu jedd li jircievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta wahda ma gewx u ma humiex jigu mittiefsa.

Bla hsara ghal premess, in kwantu qeghda tigi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sanciti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz din l-Onorabbli Qorti ma' tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qieghed jintqal ghaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944, Kapitolu 116 tal-Ligijiet ta' Malta, dahlu fis-sehh qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena 1962 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kodici Civili, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Kapitolu 116 tal-Ligijiet ta' Malta huma mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Bla hsara ghal dak kollu digà eccepit u fejn qeghda tigi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sancit taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jecepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, it-tali zvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilifx id-drittijiet kollha fuq il-fond soggett ghall-kirja in kwistjoni.

Bla hsara ghas-suespost, dato ma non concesso, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika ghal dan il-kaz, xorta wahda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Bla hsara ghas-suespost, mill-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu konvenzjonali, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. Ghalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Bla hsara ghas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Ordinanza XVI tal-1994 u l-Kapitolu 116 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligijiet vigenti ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu- b'mod generali. Ghalhekk jirrizulta li hemm proporzjonalità bejn l-interessi tas-socjetà, tas-sidien u l-inkwilini. Ghalhekk ma gewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu u ma hemmx ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Din l-Onorabbli Qorti ghandha ghalhekk tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Dejjem bla hsara ghal dak sueccepit, f'kull kaz, ir-rikorrent ma jista' jinvoka l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar grajjiet li sehhew qabel it-30 ta' April tas-sena 1987. Dan qed jinghad ghaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll li jsir qabel it-tletin ta' April tas-sena 1987 ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bla hsara ghas-suespost, bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta'

Malta sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

In oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrent jista' jitlob li jiehu lura l-fond u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma haqqiex ikollha protezzjoni mill-Istat. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li ma hemmx rimedju effettiv.

Bla hsara ghas-suespost, in kwantu r-rikorrent qieghed jallega vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jigi eccepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Sabiex ir-rikorrent jkun jista' jallega li gie lez id-dritt fundamentali tieghu ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, jehtieg li jipprova li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' "like with like" u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa gie zvantaggat met mqabbel ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalu. Ghaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

Bla hsara ghas-suespost, il-premessa fir-rikors promotur li "l-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995" hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Il-premessa li "il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta" hija wkoll

infondata. L-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta gie mhassar permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Bla hsara ghas-suespost, l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ma huwiex applikabbli ghall-fatti speci tal-kaz odjern u dan stante li minn imkien fir-rikors promotur ma qieghed jigi allegat arrest jew detenzjoni arbitrarja. Din l-Onorabbli Qorti hija ghalhekk mitluba li tiddeciedi li ma hemmx ksur tal-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Bla hsara ghas-suespost, in kwantu fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni tal-"artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea", l-esponent jecepixxi li din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. Ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. In oltre, ma jezistix, artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Bla hsara ghas-suespost, stante li ma gewx u ma humiex qeghdin jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, isegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent ghandhom jigu michuda.

Bla hsara ghas-suespost, f'kaz li l-Onorabbli Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' hlas ta' kumpens u danni.

F'kull kaz ta' strettament bla hsara ghal dak kollu già eccepit, anke li kieku ghal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeciedi li tordna lill-esponent ihallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan ghandu jkun aggustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni giet tappartjeni lir-rikorrent.

Bla hsara ghas-suespost, fir-rigward tat-talba sabiex il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond de quo, l-esponent iwiegeb li Qrati ta' Gurisidzzjoni Kostituzzjonali ma ghandhomx

kompetenza li jordnaw l-izgumbrament u ghalhekk din il-Qorti ghandha tichad ukoll din it-talba.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat ir-risposta tal-intimata Carmen Pace, li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjez, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ampjament spjegat hawn taht u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri.

In linea preliminari, l-esponenti teccepixxi illi hija mhijiex il-legittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur u dana stante li l-ilment tal-attur huwa wiehed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li certament hija ma kkomettix.

In linea mas-suespost, huwa ghalhekk l-Istat il-legittimu kontradittur f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez inkorsi kontra l-atturi.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, f'kaz li l-partecipazzjoni tal-esponenti fil-proceduri odjerni tigi kkunsidrata bhala essenzjali u mehtiega, kemm ghall-integrità tal-gudizzju kif ukoll peress li l-proceduri odjerni jaffettwawha qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, hija m'ghandhiex legalment tirrispondi ghal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-ligi applikata.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi ghall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, stante li l-esponenti ma tista' qatt taghti rimedju ghall-allegat lezjoni ta' dritt fundamentali li certament hija ma kkommettietx, l-esponenti

m'ghandhiex tigi kkundannat sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Inoltre, l-esponenti umilment tecepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le u dan kif gie senjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru deciza mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversament preseduta fis-27 ta' Gunju 2017.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi illi l-atturi naqsu milli jezawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji ghad-disposizzjoni taghhom, b'mod partikolari dawk provduti taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

In oltre u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ismijiet Schembri Vincent vs Pace Carmen (Rikors Numru 865/2021), li permezz tieghu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata u f'kaz li din tissodisfa t-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'kaz li l-intimata ma jissodisfax dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimata.

Ir-rikorrenti ntavolaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera minghajr ma stennew l-ezitu tal-kawza quddiem il-Bord.

In oltre u bla pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlahaq bilanc bejn l-interessi u s-sid tal-inkwilin.

F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-esponenti li hija persuna anzjana dejjem ottemporat ruhha mal-kundizzjonijiet tal-kera u agixxiet fil-parametri tal-ligi vigenti. Fil-fatt, hija dejjem hallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u zammet il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu ill-esponenti bhala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentement tichadhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Nicholas Mallia, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-13 ta' Ġunju 2022 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 2009 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-12 ta' Jannar 2023.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi r-rikorrenti qiegħed jilmenta illi ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà u għal protezzjoni minn diskriminazzjoni kif dawn id-drittijiet jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq id-disposizzjoniiet tal-Kapitolu 69 senjatament l-Artikoli 3 u 4, liema dispożizzjonijiet qegħdin fil-fehma tar-rikorrenti jikkawżawlu preġudizzju serju għaliex jinsab marbut b'kera kkontrollata, dettata mill-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u liġijiet oħra viġenti. Talab għalhekk li jingħata r-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-aġir minnu lamentat.

Sabiex jilqgħu għat-talbiet attriċi, l-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet li l-Qorti sejra tittratta fil-waqt opportun.

Il-kawża tal-lum tolqot il-fond fl-indirizz 18, Triq Betta, Ħal Tarxien li jinsab mikri lill-intimata Carmen Pace.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandu jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond *de quo*.

Mill-provi in atti jirriżulta li l-fond *de quo* għadda għand ir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tiegħu Oreste u Josephine konjuġi Schembri b'titolu ta' donazzjoni in forza ta' att tal-24 ta' Novembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa. Il-Qorti rat l-att relattiv li kopja tiegħu tinsab esebita fl-atti proċesswali u tinsab għalhekk pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimata Pace tħallas il-kera proprju lir-rikorrenti, fatt dan illi impliċitament jixhed li l-inkwilina qegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandu jġib provi konkreti sabiex juri li l-fond mertu ta' din il-kawża huwa tassew milqut b'kirja protetta fit-termini ta' dak illi jipprovdi l-Kap. 69.

Il-prova dwar meta bdiet il-kirja hija kruċjali sabiex jiġi determinat liema regim legali huwa applikabbli partikolarment fid-dawl tal-fatt illi t-talbiet tar-rikorrenti huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel is-sena 1995.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010*

għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."

Mix-xhieda tal-intimata Pace jirriżulta li hija twieldet fis-sena 1949 u ilha tgħix fil-fond sa minn twelidha, l-ewwel flimkien mal-ġenituri tagħha u eventwalment ma' żewġha u uliedhom. Hija xehdet ukoll illi ġa minn qabel it-twelid tagħha l-fond kien mikri lill-ġenituri tagħha. Huwa għalhekk evidenti li l-kirja mertu ta' din il-kawża bdiet għexieren ta' snin qabel is-sena 1995. Dan għalhekk ifisser li l-kirja *de quo* hija tabilħaqq regolata ai termini tal-Kaptolu 69.

L-intimata Carmen Pace eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih tinsab tirrisjedi l-intimata, tenut kont tat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħha mill-proprjetà, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jimpattaw direttament lill-intimata, dan inissel fiha l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess

---

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: *"Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."*

jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi huwa meqjus illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċità tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum in forza ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

---

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 69 li jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħdu mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Pace id-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

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

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

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

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

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

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimata Pace jew niesha għal mill-anqas 75 sena.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom fit-titolu sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimata Pace baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdu l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmenta ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-

Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza rinnomata tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[3].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[4]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[5].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the*

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

[4] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[5] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

tenants and those of the owners'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Artikoli 34 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Illi għalkemm ir-rikorrenti nvoka dawn l-artikoli huwa ma ressaq l-ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward. Għalhekk din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn it-talbiet.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba, rimedju illi jammonta għal kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux għal danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa[6].

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu bejn is-sena 2009 u cioè minn mindu huwa rċieva l-proprjetà b'donazzjoni, u s-sena 2021 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. F'dan il-kuntest tajjeb jingħad illi m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Dwar ir-rimedju, għandu jingħad illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *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*

[6] Ara: **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru, 2016

xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

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

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2009	€1,800.00
2014	€2,297.31
2019	€3,371.13
2020	€3,371.13

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €25,262.33[7]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€14,146.90**[8].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi l-kera kienet fis-somma ta' €185 fis-sena 2009, għoliet għal €194.24 fis-sena 2013, telgħet għal €203.22 fis-sena 2016 u reġgħet għoliet għal €210 fis-sena 2019. Għalhekk, bejn is-sena 2009 u s-sena 2021 tħallset komplessivament is-somma ta' €2,562.38[9].

---

[7] €9,000 (€1,800 x 5) + €11,486.55 (€2,297.31 x 5) + €3,371.13 + €1,404.65 (€3,371.13 ÷ 12 = €280.93 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€25,262.33**

[8] €25,262.53 – 30% = €17,683.63 – 20% = **€14,146.90**

[9] €740 (€185 x 4) + €582.72 (€194.24 x 3) + €609.66 (€203.22 x 3) + €630 (€210 x 3) = €2,562.38

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioe` mis-somma ta' €14,146.90 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €2,562.38. Dan iwassal għas-somma ta' €11,584.52 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €5,000.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €16,584.82 trid titħallas lir-rikorrenti.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' sittax-il elf ħames mija erba' u tmenin ewro u tnejn u tmenin ewro ċenteżmu (€16,584.82), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF