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

Illum it-Tlieta 18 ta' Frar, 2025

Kawża fuq il-lista numru: 2

Rikors Guramentat Nru: 144/2020 AF

Saviour Paul Portelli u b'verbal tal-Qorti tal-20 ta' Mejju 2024, l-atti tal-kawża jgħaddu f'isem Nicola Portelli u Michel Portelli wara l-mewt ta' Seviour Paul Portelli

vs

Avukat tal-Istat
u
Thomas Pisani għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Saviour Paul Portelli li permezz tiegħu, wara li ġie premess:

Illi huwa wiret u għalhekk huwa l-proprjetarju tal-fond residenzjali numru 45 St Margaret Street, Sliema fis-sens 1997 (DokA).

Illi fiż-żmien meta wiret il-fond huwa kien ġa mikri lill-intimat Pisani bħala residenza u dan iż-żmien kien qed iħallas kera ta' Lm240 (€559.05) fis-sena. Illum-il ġurnata l-intimat Pisani qed iħallas kera ta' €600 fis-sena.

Illi l-esponenti nkariga lill-Perit Arielle Agius u b'rapport tas-6 ta' Settembru 2019 hija stmat li l-post jiswa €300,000 u li l-kera mensili tas-suq hija ta' €1,100.

Illi l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u senjatament l-Artikolu 3 u l-Kap. 16 tal-Artikolu 1531B u l-artikoli tal-liġi hemm ċitati li a bażi tal-istess m'huwiex possibbli għall-esponenti sabiex jieħu lura l-proprjeta` bil-pussess battal fi żmien raġonevoli u lanqas ma huwa possibli għall-esponenti li jawmenta l-kera biex tkun viċin il-prezz tas-suq.

Illi għalhekk fid-dawl tal-premess, ġew u għadhom qed jiġu mittiefsa d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fundamentali kif ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet.

3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji lill-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għal-leżjoni li tkun seħħet mis-sena 1997 sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-Qorti jidhirilha xieraq u opportun.

4. Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni/leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandu jġib prova ċara tat-titolu li għandu fuq il-fond in kwistjoni.

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

Illi peress li r-rikorrenti qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

a) L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: 'Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...'.

b) It-tieni għaliex dan l-Artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` - kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjeta` minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta`.

Sabiex wieħed jista' jitkellem dwat teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond inkwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Illi tajjeb li jiġu nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero` li jibqgħu mpreġudikati d-drittijiet tas-sidien bħala proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta` iżda

jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

Il-Liġijiet li jidher li qed jilmenta 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 u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Illi fiċ-ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe` li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li *'State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable'*. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: *'Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.'*

Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.

Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-

ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Wara kollox, l-ammont ta' kera kull xahar ġie stabbilit mir-rikorrenti jew l-antekawża tiegħu bi qbil mal-inkwilin u l-Istat ma jaffigura mkien fil-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin.

Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li mir-rikors promotur ma jidhirx li r-rikorrenti qatt ikkontesta l-ammont ta' kera li kien jirċievi, u barra minn hekk, ir-rikorrenti ħalla ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassu aggravat u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat li Thomas Pisani, minkejja li ġie debitament notifikat, baqa' ma weġibx għall-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Nicholas Mallia minn din il-Qorti nkarigat fis-26 ta' Ottubru 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat li l-Avukat tal-Istat ma ressaq ebda nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-Qorti tibda billi tiddikjara illi d-dokumentazzjoni ppreżentata in atti mir-rikorrenti tissodisfa l-oneru tal-prova tat-titolu li tesiġi l-liġi fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta. Il-Qorti tinnota wkoll illi ma ġie kkontestat ebda wieħed mid-dokumenti esebiti u għaldaqstant il-Qorti qegħda tqis sorvolata l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat illi l-preżenti hija waħda mill-mijiet ta' kawżi introdotti quddiem dawn il-qrati b'talbiet ghal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan in segwitu għat-tħaddim tal-Liġijiet li jagħti protezzjoni lill-inkwilini b'kirjiet qodma.

L-Avukat tal-Istat jeċċepexxi preliminarjament l-inapplikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni għaliex jikkontendi li s-sitwazzjoni m'hijiex waħda ta' teħid forzuz. Il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni tibqa' regolarment tingħata mill-Avukat tal-Istat meta dawn il-Qrati kellhom diversi okkażjonijiet jiċħduha stante li huwa meqjus li l-kontroll fl-użu huwa tali li għalkemm mhux teħid komplut, huwa xorta waħda tfixkil fit-tgawdija. Il-Qorti tirreferi għas-sentenzi tat-3 ta' Frar 2025 Franco Buttigieg et vs Avukat tal-Istat et u Vincent Schembri vs Avukat tal-Istat.

L-Avukat tal-Istat jikkontendi inoltre l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli in forza tal-Art. 47(a) tal-Kostituzzjoni stante li l-liġi li tirregola l-kirja de quo ġiet promulgata fl-1931. Din il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni ġustifikata u għalhekk mhux ser tqis aktar it-talba skond l-Art. 37 imsemmi iżda ser tillimita l-istħarriġ tagħha għall-konvenzjoni Ewropea.

Fil-mertu, il-Qorti tqis illi l-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati u tal-Qorti Ewropea hija ormai stabbilita u kristalizzata. Din il-Qorti m'hijiex ser tinoltra għajr billi tiċċita s-segwenti sentenzi li ilhom issa deċenni segwiti min dawn il-Qrati. Amato Gauci vs Malta (15 ta' Settembru 2007), Bugeja vs Avukat Ġenerali (7 ta' Diċembru 2009), Żammit & Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015), Buttigieg vs Malta (11 ta' Diċembru 2018).

Fil-każ in eżami l-intimat Pisani ħallas kera bejn Jannar 1997 u Ġunju 2021 is-somma komplessiva ta' €13,920. Il-Perit Nicholas Mallia inkarigat minn din il-Qorti irrelata illi l-valur lokatizju tal-fond f'dak il-perjodu kien ta' €82,324. Din il-Qorti m'hijiex ser tqis perjodu oltre d-data li fih inbdew il-proċeduri preżenti.

F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti ma ssib ebda esitazzjoni tiddikjara li l-leżjoni lamentata fil-fatt seħħet. Il-bilanċ li tisħaq fuqu l-ġurisprudenza ma jirriżultax li nżamm. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tqis il-kwistjoni tal-kumpens li għandu jiġi akkordat ir-rikorrenti. Għal dan il-għan, il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta (25 ta' Marzu 2021) kif konsistentement segwita minn dawn il-qrati (ara wkoll Wismayer vs Avukat tal-Istat et – 13 ta' Frar 2023).

Il-Perit Tekniku kkonferma li l-kera tal-fond seta' potenzjalment kien fl-ammont ta' €82,324. Bil-prinċipji enunċjati fil-fuq ċitata Cauchi vs Malta u l-iskorta ta' ġurisprudenza li segwietha din il-Qorti qegħda tnaqqas dan l-ammont bi 30% tenut kont tal-iskop soċjali tal-interferenza u b'20% oħra għar-raġuni li s-sid ma kellu ebda ċertezza li l-fond ser jinkera kontinwament b'dak l-ammont. Dan wassal lil din il-Qorti għall-ammont ta'

€46,101. Minnu għandu jitnaqqas l-ammont ta' €13,920 li huwa l-ammont ta' kera attwalment perċepit. Dan iwassal għall-ammont ta' €32,181.

Stante li danni non-pekunjarji ma jintirtux, din il-Qorti m'hijiex ser tipprovdi għalihom.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat sa fejn intqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza;

1. tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

2. tilqa' t-tieni u t-tielet talba billi tiffissa kumpens fl-ammont ta' tnejn u tletin elf, mija u wieħed u tmenin Euro (€32,181) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur