QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 615/22 GG

Charmaine Gerada (K.I 161374M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Giovanna Sultana (K.I 326958M)

Illum 26 ta' Frar, 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Charmaine Gerada ippreżentat quddiem din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2022; bis-segwenti premessi u talbiet u li fih tallega lezjoni tal-jeddiet kostituzzjonali u konvenzjonali fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Illi l-esponenti hija propjetarja tal-fond ossia il-Flat numru tlieta (3) u l-Flat numru erbgħa (4), (imniffdin) ġewwa numru tlieta (3) triq il-Madonna tal-Grazzja, Cospicua, b'kirja li oriġinat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u

disgħin (1995), bil-kera illum ta' erba' mija u sitta u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmi (€496.80) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, kull l-aħħar ta' Jannar ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fl-aħħar ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023). (Dok CG 1).

2. Illi din il-kirja favur l-intimata hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi kienet ilha mikrija lilu minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995).

3. Illi ir-rata tal-kera fuq l-imsemmi fond u cioe ta' erba' mija u sitta u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmi (€496.80) fis-sena, hija daqs il-minimu stabbilit mill-liġi, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula minimament permezz ta' l-Att X ta' l-2009, u għalhekk b'dawn l-emendi ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rata tal-kera tiżdied kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' l-inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-awment li jmiss wara l-1 ta' Jannar 2025.

4. Illi din il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, mhix ġusta u ma tikkreax il-bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta

u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

5. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta, f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Illi ir-rikorrenti m'għandiex rimedju effettiv ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi dan kollu ġia ġie determinat fid-deċiżjonijiet mogħtija fil-kawżi fl-ismijiet 'Amato Gauci vs Malta', (Numru 47045/06)', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Lindheim and others vs Norway' (Nru 13221/08, u 2139/10), deċiża nhar it-12 ta' Ġunju 2012, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', (Nru 1046/12), deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, 'Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali' (Nru 89/2018), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2020, u dik fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Generali et', (Nru 22/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

8. Illi għalhekk, la r-rikorrenti qiegħda ssofri minn nuqqas ta' 'fair balance', bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' 'Beyeler vs Italy' (Nru 33202/96), 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom' [GC], (Nru 44302/02 § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalita' kif deċiż f''Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' (Nru. 41696/07 § 27 u 44) nhar il-21 ta' Diċembru 2010.

9. Illi ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta tiegħu, stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Ara 'Hutten-Czapska vs Poland' [GC], Nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', Nru 30255/09, § 101, nhar it-28 ta' Jannar 2014, u 'R&L, s.r.o. and Others' § 108).

10. Illi lanqas huwa ekwu u ġust, illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li l-esponenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI ta' l-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti permezz ta' l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża, 'Amato Gauci vs Malta', deċiża nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

12. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkumenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubbju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-propjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża, fl-ismijiet 'Ghigo vs Malta' deċiża nhar is-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-propjeta tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55.00), fis-sena bħala kera. Illi fis-sentenza, 'Fleri Soler et vs Malta', mogħtija fl-istess jum, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż, u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fil-kawża ta' 'Franco Buttigieg & Others vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-11 ta' Diċembru 2018, u dik fl-ismijiet, 'Albert Cassar vs Malta', deċiża

mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar it-30 ta' Jannar 2018.

13. Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et', nhar it-8 ta' Ottubru 2020, (Nru 89/18), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas id-danni fis-somma ta' €20,000 lir-rikorrenti. Fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020 (Nru 22/2019), ġie deċiż l-istess, bid-danni kkwantifikati fis-somma ta' €15,000, kif ukoll dik deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), fl-ismijiet 'Lucienne Cassar vs Lina Francalanza et', deċiża nhar il-21 ta' Ġunju 2022, (Nru 210/2021GM, bid-danni globali kkwantifikati fis-somma ta' sittax –il elf Ewro (€16,000), u dik deċiża nhar it-2 ta' Novembru 2022, mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), fl-ismijiet 'Giovanna sive Jane Mallia vs l-Avukat tal-Istat et' (Nru 841/2021LM), bid-danni globali kkwantifikati fis-somma ta' €34, 518.00.

14. Illi fil-kawża fl-ismijiet 'George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et', deċiża b'mod finali mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru 2019, f'ċirkostanzi simili għal-kawża odjerna, iżda fejn il-ksur lamentat kien dwar id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti

saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington, u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra mill-fond, u dan entro sitt (6) xhur, mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuqu illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sa l-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

15. Illi fid-dawl tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubbju illi r-rikorrenti qed issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' propjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għal ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati, għaliex m'għandiex;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Giovanna Sultana għall-Flat

numru tlieta (3) u l-Flat numru erbgħa (4), (imniffdin) ġewwa numru tlieta (3) triq il-Madonna tal-Grazzja, Cospicua, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 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 għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens lir-rikorrenti, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata quddiem din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru, 2022:

ILLI, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment il-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed tilmenta minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-liġi illi qed tilmenta minnhom;

2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tindika jekk hijiex tilmenta mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Jekk dan huwa minnu, l-esponent jeċċepixxi illi tali ilment huwa **intempestiv**, *stante* li, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għandha ma eżawrixxietx ir-rimedju mogħti lilha permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69;

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI, peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu 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. Anki 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;

5. ILLI, il-liġijiet li qed tilmenta 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;

6. ILLI 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;

7. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà 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 ċjoe 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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*";

8. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet 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;

9. ILLI jekk ir-rikorrenti qed tilmenta minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni,

dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10. ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond inxtara mir-rikorrenti fis-26 ta' April, 2013 bil-konsapevolezza kollha illi l-istess fond kien suġġett għal-liġijiet in kwistjoni. Jidher illi l-eżistenza ta' din il-kirja kienet riflessa fil-prezz tal-bejgħ tal-istess fond, liema prezz kien ferm favorevoli. Huwa għalhekk inawdit illi r-rikorrenti issa tilmenta mill-istess liġijiet illi hi ibbenifikat minnhom meta xtrat l-istess fond;

11. ILLI, apparti minn hekk, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, illum il-ġurnata, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk, *dato ma non concesso* li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa illum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li l-intimati-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. ILLI, tajjeb jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 ma ġewx introdotti b'mod frivolu iżda wara konsultazzjoni vasta ma diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm nuqqas ta' proporzjonalità, dan jiġi indirizzat sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kulħadd;

13. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti tallega vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlet talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jeċċepixxi illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi 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 soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta ta' Giovanna Sultana ippreżentata quddiem din il-Qorti fit-18 ta' Jannar, 2023;

1. Illi, preliminarjament, ir-Rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħda tadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera, u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgħat tagħha;

2. Illi preliminarjament ukoll, m'għandhiex tkun l-Esponenti li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponent tassigura li ottemperat ruħha ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;

3. Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront taghha, l-Esponenti qiegħda tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

i. Illi l-Esponenti ghandha titolu validu u dejjem aderixxiet ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li hija m'ghandhiex titolu validu fil-ligi;

ii. Illi din il-kirja ingħatat b'mod liberu mill-antenati tal-atturi u għaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjaċir tas-sidien;

iii. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem ħallasitha skont ma riedet il-Ligi, u dejjem giet accettata;

iv. Illi l-Esponenti ottemperat ruħha maż-żidiet kollha rikjesti bil-liġi;

4. Illi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzionalita' mhux ġustifikat għax ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponenti m'għandhiex tbatu l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi hija ma kienet bl-ebda mod involuta fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dħul tagħha li hija jipperċepixxu m'huwiex biżżejjed sabiex iħallsu tali spejjeż;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-Esponenti qiegħda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (615/2022 NC) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijet l-

oħra miġjuba mill-Esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra r-Rikorrenti Charmaine Gerada u / jew l-Avukat tal-Istat jew min minnhom u bl-inguzzjoni taghhom ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat ir-rapport mahluf tal-Perit Tekniku, l-Perit Elena Borg Costanzi, nominata b'digriet tat-30 ta' Settembru, 2021 sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1962 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali u tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet ta' kull parti

Ikkunsidrat:

1. Illi din il-kawza titratta lment dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali li r-rikorrenti qed tressaq kontra l-inkwilina taghha Giovanna Sultana kif ukoll l-Avukat tal-Istat, ghar-rigward ta' zewg fond imdiffdin, <u>fond residenzjali</u> , Flat numru 3 u Flat numru 4 Triq il-Madonna tal-Grazzja, Cospicua, minhabba fl-obbligu li tghid li ghanda skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta [**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>], li ggedded il-kirja ta' dan il-fond favur l-inkwilina intimata, b'kera kontrollat li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, li tqis li huwa kera baxx u sproporzjonat fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Fid-dikjarazzjoni taghha, r-rikorrenti tilmenta li sofriet lezjoni tal-jeddijiet fundamentali bi ksur tal-**Arikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropeaa;

2. Il-provi mressqa mir-rikorrenti huma maghmula minn affidavit taghha stess u dokumenti akkluzi. Minn din id-dikjarazzjoni jirrizultaw s-segwenti fatti:

(i) ir-rikorrenti hija l-propretarja tal-zewg fondi imdiffdin flimkien u li flimkien huma r-residenza tal-intiamta Sultana. Hija kienet xtrat dan il-fond fis-26 t'April, 2013 gia bl-inkwilinat favur l-intimata Sultana. Id-Dokument CG1[1] juri li z-zewg fondi flimkien, lkoll okkupati b'titolu ta' kera, flimkien mal-kantina sottoposta fil-blokk bin-numru 3 flimkien ma' parti indiviza tal-partijiet komuni kollha inkluz tal-bejt u l-arja, inxtraw ghall-prezz komplessiv ta' **€13,500.00.** Ir-rikorrenti ddikjarat li kienet infurmata mill-venditur li l-fondi kienu okkupati b'kera protetta ta' qabel Gunju 1995. Dan ikkonfermatu ukoll wara li l-inkwilina wrietna l-ktieb tal-kera li kien juri hlas ta' €198 fis-sena ghall-kull fond, ossia €396.00 fis-sena taz-zewg fond u ftit snin wara gholiet ghall-€426 fis-sena ghaz-zewg fondi skond il-ligi. Imbaghad fis-sena 2019, il-kera zdiedet ghall-€496.80 fis-sena ghas-zewg fondi u kienet nefqet €1180 biex nehhiet il-periklu tal-gallarijiet., Hija ttentat tasal ghall-kera gdida mal-intimata Sultana izda ma wasslitx, b'dan illi ma baqghetx taccetta kera u li issa qed tkun depozitata that l-awtorita' tal-Qorti;

(ii) in-kontro ezami[2] r-rikorrenti kkonfermat li xtrata dawn iz-zewg fondi ghaliex rat potenzjal fihom bi prezz konvenjenti, bit-tajjeb u l-hazin tant tant li kellha "tibdel" gallarija a spejjes taghha. Tghid li: "it was a risk and I took it".[3] Tghid ukoll li ma tiftakarx jekk marritx tara l-fond qabel xtratu izda l-post huwa fi stat tajjeb. Wara li "rrangat" il-gallerija, ghlliet il-kera skond il-ligi izda ma tiftakarx jekk bis-sitta fil-mija tal-valur tax-xoghlijiet kif suggerit lilha.

(iii) mir-ricevuta Dok A[4] esebit mal-affidavit tar-rikrorenti, jemergi illi l-gallerija msemmija mill-istess rikorrenti kienet smantellata u mhux rrangata. Dan jixhduh ukoll ir-ritratt

[1] Dok CG1 a fol
[2] Ara fol 96 *et seq.*
[3] Ara fol 97.
[4] Ara fol 26

esebiti mill-perit tekniku li ma juru ebda galleriji fuq 'l parti esterna tal-fond;[5]

(v) l-intimata Giovanna Sultana kkonfermat permezz ta' affidavit[6] illi ilha tikri dawn il-fond sa mill-1995. Dejjem hallset il-kera u dejjem kienet accettata hlief ghall-dan l-ahhar meta kellha tiddepozitaha l-Qorti. Dejjem hadet hsieb il-fondi u nefqet flus biex izzommhom fi stat tajjeb. Kwantu finanzi tghid li ma ghandhiex investiment u tircievi biss pensjoni tal-eta'. Apparti kopji ta' ricevuti tal-kera, esebiet ukoll kopji ta' ricevuti ta' spejjez li ghamlet fil-manutenzjoni tal-fondi.

3. F'kawzi ta' din in-natura jispetta qabel xejn lir-rikorrenti tipprova t-titolu taghha. Dan jolqot ukoll l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intiat Avukat tal-Istat.

4. Dwar dan l-aspett, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, irriteniet hekk:

> "*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika*[7]*. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.*

5. Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[8]

---

[5] Dok a fol 29 *et seq*

[6] Fol 53

[7] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

[8] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

6. Mill-ottika ta' dan l-insenjament abbraccjat minn din il-Qorti jirrizulta b'mod sodisfacenti illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fondi in kwistjoni u dan in forza ta' akkwist b'atti Pubbliku in atti Nutar Dottor Joseph Tabone 26.4.2013 Insinwat 29.4.13 Nru 5447/13. Jemergi ukoll b'mod sodisfacenti illi l-fondi huma mikrija lill-intimata Sultana sa mill-1995. Mghadud dan, l-Avukat tal-Istat jiddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu illi hu sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti;

7. Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti bhala sid tal-fondi in kwistjoni u li dawn huma mikrija lill-intimata Sultana kif ukoll li l-kirja li prezentement tgawdi l-intimata Sultana illi fuqu inholqot b'effett tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghadha sal-lum regolata b'dik il-ligi. Ghalhekk ma hemmx kwistjoni li din il-kirja hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u li t-tigdid kontinwu b'kera kontrollat favur taghhom sal-prezent sehh bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi specjali. Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tkun michuda;

-

8. **L-eccezzjonijiet enumerati 2, 10 u 11** jimmeritaw li jkunu kunsiderati flimkien u qabel kull eccezzjoni ohra. Bit-tieni eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jallega l-intempestivita' tal-azzjoni odjerna u bl-10 u il-11-il eccezzjoni jghid li ma jisthoqx li r-rikorrenti tkun kumpensata meta xtrat dawn il-fond ghal skop ta' lukru, bi prezz baxx hafna u bil-konsapevolezza li kienu soggetti ghall-kera favur terzi li mal-akkwist saret ukoll l-inkwilina taghha;

9. Illi kwantu l-htiega ta' l-ezawriment tar-rimedju ordinarju, tqis illi l-Kostituzzjoni tipprovdi hekk fil-proviso tas-subartikolu (2) tal-artikolu 46 taghha:

> (2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli

33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

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

10. Dan il-proviso, rilfess ukoll fil-Kapitolu 319 artikolu 4(2), kien wisq drabi mertu ta' sentenzi tal-qrati taghna kif ukoll tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) u li kellha din il-Qorti tazzarda tfisser fi ftit kliem is-sustanza ta' dawn is-sentenzi ikollha tghid illi l-obbligu li jkunu l-ewwel ezawriti r-rimedji kollha ordinarji mhuhiex wiehed assolut u li kull kaz irid ikun meqjus fuq il-mertu tieghu ghaliex fih innifsu, dan l-obligu jista' jkun li jarreka dannu kontra min ikun qed ifittex rimedju. Issa, filwaqt illi l-Intimati ccitaw sentenzi favur l-eccezzjoni taghhom ir-Rikorrenti rreplikaw billi cittaw sentenzi fejn dan l-obbligu ma kienx ezawrit u l-eccezzjoni kienet michuda;

11. Fis-sentenza **John Grech et vs Onor Prim Ministru** et deciza fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014, fost l-elementi mghodija in rassenja bhala linji jurisprudenzjali fil-kwistjoni tal-ezawriment tar-rimedji ordinarji, inghad hekk:[9]

Meta r-rikorrenti ma jkunx ghamel uzu minn rimedju li seta' kellu, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkonsidra li ma ghandiex tezercita l-gurisdizzjoni taghha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja hlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

Meta r-rikorrenti ma jkunx ezawrixxa r-rimedju ordinarju, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa ghalih l-operat ta' haddiehor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipprocedix bit-trattazzjoni tal-kaz.

[9] QEDB Fourth Section . Case 36199/15 tas-17.7.2018 reza finali fis-17.10.2018

12. Fis-sent tal-QEDB fl-ismijiet **Case of Abdilla v Malta** li kienet tirrigwarda kundizzjonijiet fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin fejn ir-rikorrenti allega lezjoni tal-jeddijiet fundamentali tieghu meta kien michud minhabba nuqqasijiet ta' facilitajiet sanitarji u ta' sahha u fejn ir-rikorrent naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji, inghad hekk, wara li l-Gvern intimat irrikonoxxa illi l-eccezzjoni mhix wahda daqshekk akkolta mill-qorti:

> **In this respect the Government argued that – although this remedy had previously been rejected by the Court on the grounds that it lacked speed – they insisted that had a request for urgency been lodged it would have been granted if the domestic court had considered the request well founded.**

13. Dik l-eccezzjoni izda kienet michuda bis-segwenti *decide* u l-Qorti prosegwiet bis-smiegh:

> **24. The Court refers to the general principles stemming from its case-law and the assessment of the constitutional redress proceedings it made in *Story and Others v. Malta* (nos. 56854/13, 57005/13 and 57043/13, §§ 72-76 and 82-86, 29 October 2015) and finds no reason to alter the conclusions reached in that case and reiterated recently in *Yanez Pinon and Others v. Malta* (nos. 71645/13 and 2 others, § 76, 19 December 2017) that detainees in situations similar to that of the applicant in the present case were not required to have recourse to constitutional redress proceedings.**
>
> **25. As to the applicant's failure to request a change in cell, the Court reiterates that the cases brought before it, as well as relevant reports of the Committee for the Prevention of Torture ("the CPT"), indicate that the majority of the cells in the Corradino Correctional Facility are of more or less the same quality, particularly those in Divisions 2 and 3 in respect of which urgent refurbishment has been called for by the CPT since 2013. It follows that it has not been shown that the remedy referred to by the Government of requesting a change in cell would have in fact improved the applicant's**

situation (ibid., § 77). In the specific circumstances of this case, the applicant's failure to request a transfer cannot be held against him for the purposes of the exhaustion requirement.

26. The Government's objection is therefore dismissed.

14. Illi l-kwistjoni odjerna, izda, ma ghandiex mill-elementi li jsawru s-sentenza appena citata fejn dik kienet kwistjoni ta' urgenza. Ir-rikorrenti, fil-kaz hawn skrutinat, adiet mill-ewwel lil din il-Qorti meta kellha rimedju, anke jekk parzjali, sabiex l-ewwel tfittex awment fil-kera skond l-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa evidenti illi r-rikorrenti fittxet it-triq il-qasira meta pproponiet din l-azzjoni. Marbut ma' dan hemm element iehor li huwa espost fl-eccezzjonijet numru 10 u 11. Ir-rikorrenti akkwistat dan il-fond bi prezz irrizorju lura fis-sena 2013 u ghamlet hekk ghal-ghan ta' spekulazzjoni ghaliex rat f'dan il-fond potenzjal ta' negozju. Tassew li l-prezz li hallset ghal dawn iz-zewg fond huwa ta' €13,000.00 flimkien ma' kantina, l-partijiet komuni u l-arja tieghu. Dan il-fond jifforma parti minn blokk ta' tlett sulari u ghandu tlett faccati fuq tlett toroq u qieghed fi stat tajjeb. Fil-fehma tal-perit tekniku appuntat minn din il-Qorti, l-fondi ghandhom valur ta' €170,000.00 fis-suq miftuh fis-sena <u>2022</u> bil-pussess battal;[10] Fis-sena <u>2012</u>, jigifieri sena qabel ir-rikorrenti xtrat l-appartamenti, kellhom valur ta' €90,000[11] u minkejja dan xtrat l-istess ghas-somma ta' €13,000 <u>sena wara</u>;

15. Illi, f'dan ir-rigward, l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenzi citati mill-intimat Avukat tal-Istat: **Daniel Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et**[12] t u **Joseph Camilleri et vs Avukat tal-Istat et**[13] u tabbraccja l-istess. Fl-ispritu ta' dawn id-decizjonijiet, din il-Qorti hi tal-fehma illi l-akkwist da parti tar-rikorrenti ma kienx wiehed furzat jew necesittat minn cirkostanzi fejn ma kellhiex xelta ohra. Akkwistat il-fondi ghal

[10] Fol 40
[11] Ara fol 46, l-iskeda provduta mill-perit tekniku.
[12] Qorti Kostituzzjonali 393/21/1 RGM tal- 12 ta' Lulju, 2023
[13] PA (Sede Kost) 641/2021 ISB tal-11 t'Ottubru, 2023

ghan ta' spekulazzjoni u marret tajjeb ferm ghaliex apparti l-valur irrizorju tal-akkwist, l-proprjeta' awmentat b'mod spedit u ghal valur sinjifikanti. Meta akkwistat bil-ghan ta' spekulazzjoni kienet ben konxja tal-inkwilinat u ghalhekk ma tistax issa tadixxi lil din il-Qorti ghall-kumpens bazat fuq il-premessa li l-ligi tal-kera hija leziva tal-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali;

Decide:

Ghal dawn kunsidrazzjonijiet, taqta u tiddeciedi billi:

(1) Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

(2) Tilqa' it-tieni, l-ghaxar u il-hdax-il eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u konsegwentement;

(3) Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra u dawk tal-intimata Sultana, u

(4) Tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

(5) L-ispejjez ghandhom ikunu sopportanti mir-rikorrenti fl-intier taghhom.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti

Imħallef

Nicole Cini

Deputat Reġistratur