QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 6 ta' Marzu 2025

Numru 2

Rikors Numru 601/2023

Mario Cassar (ID 579754M)
vs
(i) Avukat ta' l-Istat
(ii) John Leone

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mario Cassar (ir-rikorrent) tal-5 ta' Diċembru 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. **ILLI** l-esponenti huwa s-sid tal-fond ossija dak bin-numru 46, Triq San Vincenz tas-Sliema.

2. **ILLI** l-intimat John Leone sat-22 ta' Mejju 2023 kien jiddetjeni l-fond imsemmi b' titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera ta' mitejn u għaxar Euro (€ 210) fis-sena peress li b' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera ġiet awmentata għal € 6,000 fis-sena.

3. **ILLI** l-fuq imsemmija kijra hija protetta skond id-dispost tal-Kap 69 u l-kera kienet togħla biss skond dak provdut fl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kull tlett (3) snin skond l-indiċi ta' l-inflazzjoni b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

4. **ILLI** l-protezzjoni li kien u għadu igawdi l-intimati Leone qua inkwilini hija kawżi assoluta fis-sens li ċċaħħad lill-esponenti milli jieħdu pussess lura tal-propjeta' tiegħu peress li huwa kien kostrett, bit-tħaddim tal-leġislazzjoni fuq elenkata jibqa jaċċetta tiġdid tal-kirja b' mod perpetwu b' kera miżjuda biss minimament.

5. **ILLI** l-kera perċepita mill-esponenti kienet waħda irriżorja u ferm anqas minn dak li kellu jirċievi li kieku l-fond *de quo* kellu jinkera fis-suq miftuħ. Dana nonostante l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009. Dana ukoll kif jirriżulta mis-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Mejju 2023.

6. **ILLI** l-protezzjoni mogħtija lill-intimati Leone bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-liġi fuq elenkati kien qed joħloq żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' l-esponenti qua sidien u ta' l-intimati Leone qua inkwilin. Dan l-iżbilanċ kien qed jilledi d-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif sanċiti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

7. **ILLI** l-intervent leġislattiv kien qed iwassal biex l-esponenti:

(i) ikunu mċaħħda mid-dgwadija tal-proprjetà tiegħu għal żmien indefinit;

(ii) isofri tnaqqis sostanzjali ta' l-introjtu qua sid milli kien jista jipperċepixxi mill-kirja tal-proprjetà, *de quo* kieku din kellha tinkera fis-suq miftuħ,

(iii) ikollu għad-disposizzjoni tiegħu rimedji limitatissimi u mhux effettivi għar-ripreża tal- fond imsemmi,

li jammontaw għal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif sanċiti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. **ILLI** dan il-preġudizzju l-esponenti sofrieħ waħdu mingħajr ebda tip ta' għajnuna jew intervent mill-istat.

GĦALDAQSTANT jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni bżonjuża u neċessarja:

1. **TIDDIKJARA** illi fil-konfront ta' l-esponenti, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta'Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qed jingħata dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimat Leone tal-fond bin-numru 46, Triq San Vincenz tas-Sliema għal żmien indefinit, b' kera li kienet sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jiġi perċepit fis-suq miftuħ.

2. **TIDDIKJARA** li kawża ta' dan qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

3. **TIDDIKJARA** li l-esponent sofra danni peress li ma ġiex ikkreat bilanċ bejn id-drittijiet ta' l-esponenti *qua* sid u dawk tal-inkwilin, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. **TILLIKWIDA** d-danni sofferti mill-essponent u tikkundna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess.

5. **TAGĦTI** kull rimedju ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjes

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-istat (l-intimat Avukat) tat-28 ta' Diċembru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib **l-aħjar prova rigward it-titolu** li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jrid iġib prova tal-**ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża** ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib prova li din **il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi **qabel ma hu kellu titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37**

tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan 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 li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

7. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu

bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

11. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent ċertament li ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra. Infatti, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrent għamel użu minn dan ir-rimedju;

13. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

14. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u b'hekk ir-rikorrent ċertament li ma jistax jgħid li hemm xi dritt ta' rilokazzjoni indefinita;

15. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-

diffikultà tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli, l-ewwel talba tar-rikorrent u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhijiex mistħoqqa;

16. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

17. Illi rigward l**-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

18. Illi magħdud mal-premess, sabiex ir-rikorrent jistgħa jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, hu jrid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

19. Illi **l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz, razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

20. Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini **tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.** Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji

tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

21. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrent ma jistax joqgħod jirreferi b'mod ġenerali għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tiegħu billi jagħmel użu mill-kliem "*bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti*" fit-talbiet tiegħu. Dan jingħad għaliex kif intqal tant tajjeb minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta "***Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti****, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni*"[1]. Kwalunkwe żieda ta' artikoli u liġijiet li ma jissemmewx fit-talbiet tar-rikorrenti tippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

22. Illi fir-rigward tal-ħames talba u f'kull każ, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrent qiegħed jippretendi t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetitku fejn dina l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

23. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

24. 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 ġaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta ta' John Leone (l-intimat inkwilin) tal-5 ta' Jannar 2024.

1. Illi preliminarjament l-intimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradiittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet

[1] Ara s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 496/2021 AD, deċiża fit-8 ta' Lulju 2022 fejn l-Onorabbli Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali).

tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta` kumpens mħux qed isiru fil-konfront tal-esponenti:

2. Illi wara l-emendi fil-Kap 69, ir-rikorrenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Mario Cassar Vs John Leone, liema rikors iġib in-numru 13/2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta;

3. Illi dawn il-proċeduri ġew konkluzi fit-22 ta` Mejju 2023 fl-ammont ta` €6,000;

4. Illi l-fatt li-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-kera, dan jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant ħu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimat qiegħed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6. Illi ġħalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta` drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhu;

7. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-kaz odjern;

8. Illi għal kuntrarju ta` dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkanizmu fejn permezz ta` rikors sid ta` propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta , jista permezz ta` rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawza bin-numru 13/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

9. Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġizlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Illi di piu` u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mħuwiex minnu illi hemm impossibilita` sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta` lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista` jseħħ;

11. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat ix-xhieda.

Rat li r-rikors tħalla' għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 46, Triq San Vincenz, Sliema. Dan il-fond wirtu mingħand ommu Maria Cassar skond kif jirriżulta minn kuntratt ta' Causa Mortis datat 25 ta' Awwissu 2023 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (a' fol 21).

Dan il-fond oriġinarjament kien mikri lill-ġenituri tal-intimat inkwilin. Illum mikri lill-intimat inkwilin bis-saħħa tal-liġi versu l-kera ta' €210 fis-sena.

Ingħatat ukoll sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-kera annwali ġiet awmentata għal €6000. (a' fol 24).

Ir-rikorrent qiegħed jilmenta li l-liġi kif inhi ċaħħditlu diversi drittijiet ta' natura fundamentali kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel.

Punti ta' Liġi.

L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk viġenti tal-Att numru X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa mill-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Uħud mir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel

artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "*bilanċ xieraq*" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenża kostanti tal-Qrati Maltin **fis-Sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Rik. Nru. 440/2023 8 Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw kera bħal din "*sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku*", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16). Kwalunkwe kumpens li talvolta jista' jingħata dan ser ikun sal-1 ta' Ġunju 2021 peress li llum artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti d-dritt li

sid jista' jitlob awment raġjonevoli fil-ħlas ta' kera kif fil-fatt għamel kif fuq spjegat u kif fil-fatt għamel.

Konsiderazzjonijiet

Fir-risposti tagħhom l-intimati jesiġu l-prova li r-rikorrent jrid jipprova t-titolu tiegħu għall-proprjeta' de quo. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati rribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-'*probatio diabolica'* bħal fil-każ tal-azzjoni '*rei vendicatoria'*, iżda prova prima facie li dan it-titolu jeżisti. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u ċioe' il-Causa mortis u anke mis-sentenza tal-Bord tal-kera.

Għalkemm l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda, il-Qorti tirrileva li ma kienx għall-fatt li kien l-imsemmija kienet tilqagħha għaliex hija prassi għal kollox ħażina li jkunu esebiti d-dikjarazzjoni Causa mortis mingħajr imqar ma jkun esebit l-aħħar tesment u riċerki testamentarji. Veru li f'dawn il-Kawżi t-titolu jiġi stabbilit prima facie iżda l-anqas ma għandna nkunu leġġeri u spiċċattivi fil-provi minimament essenzjali.

Ġie wkoll eċċepiet li jrid ikun pprovat li l-kirja hija waħda li tirrisali għal qabel Ġunju 1995 u ċioe' li hija kirja antika. Ir-risposta għal din tinsab fl-istess Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u kif ukoll il-kwantita' ta' riċevuti ta' kera esebiti. Aktar minn hekk anke l-inkwilin ma jikkontestax dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Kwantu għall-applikabilita’ tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni issir mill-ewwel referenza għal dak li jiddisponi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Fir-rigward ta’ dan l-artikolu 47 (9) issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Simone Galea et -vs- Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta’ Ġunju 2020** fejn jingħad hekk:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet għaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta. Fil-kawża f**l-ismijiet Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012** tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.

Fis-sentenza ta` din il-**Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Similment **fis-Sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet** et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk:- *"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et."* Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u

konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint. Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil- kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

"Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) talimsemmi artikolu 47(9). Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta."

Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi *amending provisions* li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddna fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-

Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat. Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.

Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju li l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin. Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara li 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. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien.

Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9)

tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom.

Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu *cut off date* u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69. Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti ħasset li kellha tiċċita dan il-bran in extenso tas-Sentenza fuq imsemmija minħabba l-kjarezza tal-ħsieb. Kif jgħidu *ne plus ultra* u din il-Qorti tagħmel tagħha t-tagħlim f'din is-Sentenza. Kwindi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat għandu raġun li fil-każ tal-lum ma jistax ikun li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 45 u 14 tal-Kostituzzjoni rispettivament.

Il-Qorti eżaminat sewwa r-rikors promotur. Imkien f'dan ir-rikors ma hemm l-iċken aċċenn għal xi xorta ta' diskriminazzjoni. La diretta u lanqas

indiretta. Għalhekk din il-Qorti ma tistax tipprovdi dwar ksur ta' dawn iż-żewġ artikoli għaliex fir-rikors ma hemm xejn x'jindika dan.

Għalhekk inkwantu dawn iż-żewġ artikoli l-Qorti ser tiċħad.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi Sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et.

Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi għalhekk, li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Pero' mhux kull rikors huwa bil-fors bħall-ieħor anzi kull wieħed għandu l-varjanti tiegħu kif ser jingħad aktar 'l isfel.

Bħala rimedju r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, kif diġa' rilevat, minn dik id-data r-rikorrenti pprevalixxa

ruħu mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lill-qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju 'in integrum' li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et**).

Fil-fatt din il-Qorti tinnota, li l-kumpens stabbilit mill-Perit minnha maħtur jasal għall-valutazzjoni li ma hiex daqstant 'l bogħod minn dik stabbilita mill-Bord li Jirregola l-kera fis-Sentenza sudetta. Il-Kumpens Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-paragrafi 101-109 tas-Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma

tosservax li r-rikorrent jew l-awtriċi tiegħu damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li kien dritt tagħhom li jaġixxu pero' lanqas min-naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha.

Indipendentment mill-fatt li din l-azzjoni hija impreskrevibbli, jibqa' l-fatt li dan ir-rimedju ilu jeżisti sa mil-1987 u kien disponibbli għal-awtriċi tiegħu minn dak iż-żmien. Ma jiswa xejn li jingħad li huwa f'dan l-aħħar żmien li bdew jiġu magħmula dawn il-kawżi għaliex l-istituzzjoniji ta' azzjonijiet bħal dawn ma hiex waħda ta' moda għax *cosi fan tutti*. Kull persuna hija tenuta li tieħu kura tad-drittijiet tagħha u jekk id-dewmien jirrifletti fuq il-kumpens *sibi imputet*.

Għalhekk dan il-fattur żgur għandu jkun rifless fil-kumpens li għandu jingħata għaliex kien l-istess rikorrent u l-awtriċi tiegħu li kkontribwew għat-tul taż-żmien biex jitolbu kumpens meta tali rimedju, kif ingħad, ilu disponibbli għalihom sa mill-1987. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens jekk huwa l-każ.

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti.

Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD innotat li

l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena.

F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu. Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li, li kieku r-rikors sar 'idem' dawk kollha li

huma propjetarji, il-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' ħamsin elf ewro (€50,000). Bħala danni non pekunjarji l-Qorti qed tillikwida l-ammont ta' erbgħat elef ewro (€4000).

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwardja lill-intimat inkwilin dan ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-presenza tiegħu f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita' tal-ġudizzju u għaliex finalment ma hux hu li jrid jagħti rimedju stante li ma kienx hu li għamel il-liġi. Pero' jibqa' dejjem fl-interess tiegħu li jkun presenti f'dawn il-proċeduri ġa la darba hija l-kirja tiegħu li tkun in diskussjoni.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament għal dawk l-artikoli li jippermettu rilokazzjoni u awment fil-kera u kif ċirkoskritta sa Ġunju tal-2021.

Tilqa' it-tieni talb rikorrenti limitatament għall-ksur taħt artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' t-tielet u ir-raba' talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' erbgħa u ħamsin elf ewro (€54,000) u dan għar-raġunijiet fuq spjegati u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrent il-kumpens kif likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimat inkwilin.

Spejjes għall-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur