PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 430/2023 MS

Maria Sammut

Vs.

Avukat tal-Istat u Anthony Vella u martu Maria Dolores Vella

Illum, 21 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru:

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-30 t'Awwissu, 2023 li bih, wara li ppremettiet hekk:

Illi b'kuntratt ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza tat-28 ta' marzu 1993, l-esponenti giet assenjata bi proprjeta' shiha l-appartament dekontrollat internament markat bin-numru 1, fil-blokk St Mary Flats, Triq Giacinti, San Gwann, kif mikri lill-intimati konjugi Vella.

Illi dan l-appartament kien originarjament jappartjeni bi proprjeta' shiha lill-genituri tal-esponenti Michele Sciberras u Michelina Sciberras nee Attard, li mietu rispettivament fit-12 ta' Awissu 1976 u fl-4 ta' Awissu 1970. Il-wirt taghhom gie debitament denunzjat bl-Avvizi numri 2662/77, 1792/79 u 1793/79; u 1907/71 u 1791/79 rispettivament.

Illi ghal diversi snin, dan l-appartament kien okkupat b'titolu ta' kiri ghal skop residenzjali mill-intimati Anthony Vella u Maria Dolores Vella. Fil-passat, kien hemm jirrisjedu f'dan l-appartament ulied il-konjugi Vella wkoll.

Illi b'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Lulju 2022, u li ghaddiet f'gudikat, fl-ismijiet Maria Sammut vs Anthony Vella et (Rik. Nru. 302/2021JD), fuq talba tal-esponenti, il-kera pagabbli mill-intimati konjugi Vella ghat- tgawdija ta' dan l-appartament zdiedet ghal €3500 (tlett elef u hames mitt Ewro), pagabbli €875 (tmien mija u hamsa u sebghin Ewro) kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi qabel inghatat din is-sentenza, u ghal hafna snin, l-intimati konjugi Vella kienu jhallsu kera baxx, l-oghla hlas kien fl-ammont ta' €513.18 (hames mija u tlettax-il Ewro u tmintax-il centezmu) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem f'Mejju, Awissu, Novembru u Frar ta' kull sena.

Illi dak il-kera baxx li l-esponenti kienet kostretta bil-ligi tibqa' taccetta mingħand l- intimati Vella, ghal diversi snin, ma ghandu ebda relazzjoni ta' proporzjonalita' mal- valur fis-suq miftuh tal-appartament fl-istess zmien, u lanqas mal-valur lokatizju li kellu f'dak l-istess zmien, u dan kif ser jirrizulta ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 fl- Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), l-artikolu 5 tal-istess Ordinanza kien izomm lill-esponenti milli tirrifjuta li ggedded il-kirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, tal-appartament dekontrollat fuq imsemmi minghajr il- permess tal-Bord li Jirregola l-Kera

u ghal wahda mir-ragunijiet elenkati b'mod tassattiv fl-artikolu 5(3)(b) tal-istess Ordinanza.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma kinux jghabbu fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995. (artikolu 16(1) tal-Kap. 158)

Illi effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 ma kienet applikabbli f'dan il-kaz; u għalhekk l-esponenti ma setghetx tirriprendi l-pussess tal-appartament imsemmi proprjeta' taghha.

Illi fid-dawl tar-rifjut tal-intimati Vella, li jaccettaw li jhallsu awment tal-kera, u li jiftiehmu fuq zmien determinat ghall-kiri futur ta' dan l-appartament, l-esponenti kienet mizmuma wkoll milli tinforza l-jedd taghha li tgholli l-kera ghal wahda xierqa fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, u taz-zmenijiet differenti.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom kisru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-protezzjoni mill-privazzjoni ta' proprjeta' minghajr kumpens u ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

l-istess rikorrenti għaddiet biex titlob lil din il-Qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

(i)tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-kirja tal- appartament a, St Mary Flats, Triq Giaginti, San Gwann, proprjeta' tal-esponenti, qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B fl-istess Ordinanza, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jilledi d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l- provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-

drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal- awtruri taghha qabilha, u ghall-okkupazzjoni tal-appartament imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fit-2 t'Ottubru 2023[1], li biha ġie eċċepit:

1. Safejn it-talbiet rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali talbiet huma nfondati minħabba dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

2. Safejn it-talbiet rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea huma wkoll infondati għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għan legittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan legittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.

3. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm xi ksur tad- drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali ksur ma setax ipperdura wara li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

4. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm xi ksur tad- drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali ksur ma setax eżista qabel ma skadiet il-kirja originali skond ma jiddisponi l-artikolu 5(2) tal-Kap. 158.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Vella fit-2 t'Ottubru 2023[2], li biha huma eċċepew:

Illi primarjament l-esponsenti konjugi Vella jikkonfermaw li huwa minnu li:
i) ghal diversi snin, l-apartament 'St Mary Flats' Triq Ciacinti San Gwann kien okkupat b'titolu ta' kiri ghal skop residenzjali mill-esponenti;
ii) fis-27 ta' Lulju 2023, l-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Lulju, permezz ta' sentenza fl-ismijiet Maria Sammut vs Anthony Vella et (Rik. Nru 302.2021 JD) ordnat iz-zieda

[1] Fol.29.
[2] Fol.30.

fil-kera pagabbli mill-esponenti konjugi Vella, minn €513.00 fis-sena ghal €3,500 fis-sena;

Illi fir-rigward tal-proceduri odjerni, l-esponenti konjugi Vella, ma jistghux jitqiesu li huma l-legittimi kontraditturi f'din il-kawza kostituzzjonali, u dana peress li:
a) il-materja hija materja kostituzzjonali, u cioe hija biss materja bejn ic-cittadin, li jkossu aggravat minn cirkostanza partikolari, u l-istat;
b) l-esponenti ma humiex il-persuni responsabbli għal dak li qieghed jinghad mir- rikorrenti sidien - l-esponenti agixxew dejjem skond il-ligijiet vigenti tal-kera;
c) l-esponenti ma kkagunawx l-ebda lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti u allura m'ghandhomx ikunu il-persuni li ghandhom jaghtu rimedji ghalihom;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha diretti lejn l-ordni legislattiv tal-istat Malti, u huma qed ikun mistennija jwiegbu ghal dawn it-talbiet;

Illi f'kas li din il-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti minhabba xi nuqqas ta' azzjoni tal-istat, huwa l-istat, u mhux l-esponent, li ghandu jirrimedja dan in-nuqqas ta' azzjoni;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponent dejjem osserva, u ghadu josserva sallum, il-ligijiet ta' Malta u ghalhekk m'għandux jigi kkundannat ihallas l-ebda spejjes ta' din il-kawza, la ta' danni, la ta' kumpens u anqas ta' imghax legali;

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

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

Ikkunsidrat:

7. Illi b'din il-kawża r-rikorrenti qed tilmenta mill-effetti tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif ukoll mid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, billi dawn jagħtu jedd ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella fuq l-appartament bin-numru wieħed, formanti

parti mill-blokk bl-isem "St Mary Flats" fi Triq il-Ġjaċinti f'San Ġwann (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss "il-Fond"), u dan kontra r-rieda tagħha u versu kera li hija tqis inadekwata. Tgħid li dan kollu jikser id-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u titlob ir-rimedji opportuni għal din il-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

8. Il-provi prodotti f'din il-kawża jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

9. Il-Fond ġie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt ta' diviżjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza fit-28 ta' Marzu 1993[3]. B'dan il-kuntratt, it-tmien komparenti aħwa Sciberras qasmu l-ġid li ġie għandhom mis-suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom Michele Sciberras, li miet fit-12 t'Awwissu 1976, u Michelina Sciberras, li mietet fl-4 t'Awwissu 1970. Jirriżulta li l-Fond kien dekontrollat b'ċertifikat datat 21 ta' Ġunju 1971[4].

10. Ir-rikorrenti xehdet li l-Fond ilu jinkera sa minn żmien il-ġenituri tar-rikorrenti[5], għalkemm l-intimat Vella xehed li huwa u familtu daħlu jgħixu fil-Fond fis-sena 1987[6]. Il-kera kienet Lm160 fis-sena[7].

11. Ir-rikorrenti tgħid li l-kera li jħallsu l-intimati Vella żdiedet biss bl-għoli tal-ħajja, u qabel l-emendi li saru riċentement, il-kera pagabbli minnhom kienet fl-ammont ta' €513.18 fis-sena. Hija tgħid li fl-istess diviżjoni, messha appartament ieħor fl-istess korp ta' bini li minnu jifforma parti l-Fond, u li dan l-appartament ieħor għandu l-pussess vakanti u għalhekk hija tikrih fis-suq ħieles, għal kera fl-ammont ta' elf u mitejn Ewro fix-xahar[8], li żdiedet saħansitra għal elf mitejn u sittin Ewro fix-xahar[9].

[3] Fol.4.
[4] Fol.21.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti, a fol.39, kif ukoll l-iskrittura ta' kera ma' terzi, eżebita fol.121.
[6] Ara x-xiehda tal-intimat Vella, a tergo ta' fol.71, u l-iskrittura a fol.122.
[7] Ara x-xiehda tal-intimat Vella, fol.74-75.
[8] Fol.41.
[9] Fol.45.

12. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Lulju 2022 wara r-rikors bin-numru 302/2021 JD[10], il-Bord li Jirregola l-Kera żied il-kera pagabbli mill-intimati Vella fl-ammont ta' €3,500 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

Ikkunsidrat:

13. Illi l-Qorti jidhrilha li jkun opportun li qabel xejn tqis l-eċċezzjoni tal-intimati Vella li huma m'humiex leġittimi kuntraditturi. Huma jsostnu l-karenza tal-leġittimazzjoni passiva tagħhom minħabba l-fatt li huma, bħala individwi, ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, billi huwa l-Istat biss li jista' jġorr din ir-responsabbilità.

14. Għalkemm dan hu minnu, hija l-fehma ta' din il-Qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, teżisti aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradritturi[11]. Huma leġittimi kontraditturi ta' azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali mhux biss dawk li kkaġunaw il-vjolazzjoni nnifisha, imma wkoll dawk li, għalkemm mhux awturi tal-vjolazzjoni, però jistgħu jirrimedjaw għaliha. Huma wkoll leġittimi kontraditturi dawk li, anke jekk mhux awturi tal-vjolazzjoni u lanqas ma huma f'pożizzjoni li jagħtu rimedju għall-vjolazzjoni subita, huma madanakollu vestiti b'interess li jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar jekk dik il-vjolazzjoni seħħitx. Din il-kategorija ta' persuni solitament tinkludi dawk li jkollhom jeddijiet li jistgħu jiġu milquta bil-konsegwenzi ta' sejbien ta' vjolazzjoni. Sabiex jingħata eżempju, jekk il-vjolazzjoni allegata tkun seħħet waqt is-smigħ ta' proċeduri ġudizzjarji, huwa miżmum li dawk il-persuni li huma partijiet f'dawk il-proċeduri għandhom jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali, għaliex jekk jinstab li dawk il-proċeduri jkunu wasslu għall-vjolazzjoni allegata, ir-rimedju li jrid jingħata aktarx se jaffettwa l-jeddijiet tagħhom ukoll f'dawk l-istess proċeduri. Bl-istess mod, fejn qed jiġi allegat li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin tkun leżiva tad-dritt fondamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu, jkun għaqli li l-inkwilin jipparteċipa fil-ġudizzju kostituzzjonali, u dan mhux biss minħabba r-rimedju li jista' jingħata u għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex l-inkwilin jingħata l-opportunità

[10] Fol.22.
[11] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990).

li jinstema' fi proċeduri li dwarhom hu wkoll għandu interess billi huwa l-jedd tiegħu (u ċjoè l-jedd tal-kirja) li jkun qed jiġi diskuss.

15. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

16. Illi r-rikorrenti qed tibbaża t-talbiet tagħha anki fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

17. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jestendi t-tutela tiegħu fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[12]. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' «proprjetà» skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li jużа mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

18. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24 ta' Ġunju 2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika*

[12] «*Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi*». Fi kliem awturi kontinentali li dejjem irċevew l-approvazzjoni tal-Qrati tagħna, «*Il diritto di proprietà è anzitutto* assoluto. *Il proprietario ha sulla cosa il potere giuridico più completo,* piena in re potestas. *Egli godrà dunque della sua cosa come vorrà, anchè, se ciò gli aggrada, in modo abusivo, mentre che colui che non ha che un diritto di usufrutto deve goderne come un buon padre di famiglia. Risulta dalla stessa idea che il proprietario non può essere costretto a spogliarsi del suo diritto ... ... Come secondo carattere essenziale, il diritto di proprietà è* esclussivo*; il che non è in realtà se non una nuova maniera di manifestare il suo carattere assoluto. Il proprietario si può opporre a che altri tragga dalla sua cosa un utile qualunque, anchè se ciò non gli cagionasse pregiudizio alcuno ... ... Già da tempo si è ricondotta l'analisi del diritto di proprieta' a tre elementi: 1.º Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può prestarsi ... 2.º Il ius fruendi, o diritto di godere della cosa, cioè ricavarne tutti i frutti che può dare ... 3.º Il ius abutendi o diritto di disporre della cosa, sia vendendola, sia consumandola...*» (***Baudry LaCantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §§200, 201, 204).

jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha okkażjoni teżamina dina l-istess eċċezzjoni fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29 ta' Marzu 2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[13].

19. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27 ta' Jannar 2021) u dik mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***81 & 82 Limited vs. L-Avukat Ġenerali et*** (2 ta' Diċembru 2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuti.

20. Iżda l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-artikolu 37 ma jistax jiġi invokat kontra l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-esklużjonijiet kontenuti fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jipproteġux lill-Att XXIII tal-1979, billi dan l-Att, għalkemm jemenda liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, għandu l-effetti maħsuba fil-paragrafi (a), (b) u (d) tal-istess dispożizzjoni. U l-artikolu 5 kien ġie estensivament emendat bl-Att imsemmi, u huma proprju d-dispożizzjonijiet introdotti b'dawk l-emendi li qed jiġu mpunjati mir-rikorrenti.

21. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

[13] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2018).

22. Niġu issa għall-meritu.

23. Huwa opportun li qabel xejn il-Qorti tqis jekk ir-rikorrenti wrietx li għandha «possediment» u li dan il-«possediment» jgħoddu għalih id-dispożizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni mpunjata minnha.

24. Ir-rikorrenti ġabet provi sew lil'hinn mill-gradd tal-prova rikjest f'azzjoni bħal din dwar it-titolu tagħha fuq il-Fond u l-provenjenza ta' dak it-titolu. U l-fatt li l-Fond ġie assenjat lir-rikorrenti fis-sena 1993 ma jżommhix milli tippretendi rimedju għall-vjolazzjoni li setgħet seħħet qabel dakinhar. B'effett tad-diviżjoni, ir-rikorrent titqies dejjem bħala sid uniku tal-ġid assenjat lilha sa minn dakinhar tal-ftuħ tas-suċċessjoni tal-ġenituri tagħha, u dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili (ara f'dan is-sens ***Mark Frederick Gollcher vs. Avukat tal-Istat***, Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 4 ta' Marzu 2024).

25. Fir-rigward tal-prova li l-kirja tal-Fond hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, din il-Qorti ssib li din il-prova fil-fatt saret. Intwera li l-Fond kien dekontrollat, bil-konsegwenza li meta nkera wara l-emendi tal-1979, intlaqat bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza preċitata.

26. Ngħaddu allura biex inqisu l-effett tad-dispożizzjoni mpunjata fuq il-jeddijiet tar-rikorrenti.

27. L-artikolu 5 kien introdott fl-Ordinanza bl-Att XXIII tal-1979, u kwindi wara li l-Fond ġie dekontrollat u qabel ma nkera lill-intimati Vella. It-tielet subinċiż tal-artikolu 5 tal-Ordinanza, fil-qosor, jillimita b'mod tassattiv ir-raġunijiet għaliex is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja lill-inkwilin. Ir-raġunijiet li għalihom fil-fatt is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja huma lkoll raġunijiet konsistenti minn inadempjenza jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera min-naħa tal-inkwilin, b'mod għalhekk li jekk l-inkwilin josserva d-dmirijiet tiegħu, is-sid ma jkollu qatt raġuni biex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Is-sid huwa wkoll vjetat milli jgħolli l-kera, ħlief bil-mod preskritt fil-paragrafu (ċ) tal-artikolu 5(3), u ċjoè: «*Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied*

minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit».

28. Dawn l-effetti tal-liġi mpunjata mir-rikorrenti jwasslu għall-konklużjoni għalhekk li huwa minnu li l-intimati Vella kienu u għadhom qed igawdu minn jedd ta' rilokazzjoni li kien jipprevali fuq ir-rieda tas-sid-lokatur, li kien imġiegħel joqgħod b'idejh marbuta anki dwar l-ammont ta' kera li seta' jirċievi mingħand l-inkwilin protett.

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

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.

> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[14]

30. Fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[15]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[16].

31. Huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

32. Meta bdiet il-kirja tal-intimati Vella fis-sena 1987, huma kienu qed iħallsu Lm160 fis-sena[17]. Dan huwa viċin ferm tal-ammont indikat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu għall-istess perijodu. Iżda maż-żmien, u effettivament għall-parti l-kbira taż-żmien li matulu ilha għaddejja l-kirja in kwistjoni, jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Vella u dik li, skont il-perizja

[14] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[15] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[16] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[17] Fol.123-125.

teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. L-avarija sproporzjonata bejn dak li kienu qed iħallsu l-intimati Vella u dak li jirriżulta li kien il-valur lokatizju tal-Fond tidher li bdiet mis-sena 1992, u baqgħet imbagħad għaddejja u tiżdied kull ma jmur iż-żmien.

33. Il-provi għalhekk juru li hekk kif is-snin bdew igerbu, il-valur tal-Fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess Fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti ġiet deprivata mit-tgawdija sħiħa tal-Fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimati Vella, tqiegħed piż sproporzjonat fuqha billi d-deprivazzjoni mġarrba minnha ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat.

34. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar, sa fejn kien jagħti lill-intimati Vella l-fakultà li, kemm-il darba huma jkunu ċittadini Maltin u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni anki kontra r-rieda tas-sid, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet però tqum minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Ir-reviżjonijiet maħsuba fl-Ordinanza preċitata huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu u b'ebda mod ma jirriflettu ż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

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

36. Anki fil-kuntest tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-kondizzjonijiet li taħthom jista' jsir teħid ta' pussess jew ksib ta' dritt jew interess fuq jew fi proprjetà b'mod obbligatorju, u kontenuti fil-paragrafi (a) sa (ċ) tal-ewwel subinċiż tal-artikolu 37, ma ġewx osservati. Dan mhux biss għaliex il-ksib obbligatorju ma sarx kontra l-ħlas ta' kumpens xieraq, kif trid il-Kostituzzjoni, iżda wkoll għaliex ir-rikorrenti ma kellha ebda aċċess għal xi qorti sabiex jiġi determinat kif imiss tali kumpens xieraq.

37. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u ċjoè sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie emendat fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li estenda id-dritt t'azzjoni li kien introdott bl-Att XXVII tal-2018, anki għall-kirjiet li jaqgħu taħt l-artikolu 5. B'dan ir-rimedju, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-Qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni. F'dan is-sens, tista' ssir riferenza għad-deċiżjoni ***T.S.L. – Tourism Services Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023), kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet ***Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et*** (1 ta' Marzu 2022) u għall-ġurisprudenza hemmhekk ċitata, kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Mary Lourdes Cilia Scapellato vs. Georgia Sammut et*** (1 ta' Diċembru 2021). Riferenza tista' ssir ukoll għad-deċiżjoni ***Tabib Dottor Jacob Vella et vs. Paul Magro et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023) u għar-rassenja ta' ġurisprudenza fiha kontenuta. Fid-deċiżjoni ***Savhil Developers Limited vs. Mimi Gladys Cauchi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 17 ta' Ġunju 2024) ġie ritenut li kien biss bl-Att XXIV tal-2021 li dak ir-rimedju beda jgħodd anki għal sidien ta' fondi soġġetti għall-kirjiet taħt l-artikolu 5, billi l-artikolu 12B kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 kien miftuħ biss lil dawk is-sidien ta' fondi soġġetti għal kirjiet li tnisslu minn enfitewsi.

38. Dan qed jingħad minkejja l-fatt li, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti kkalkolat il-kumpens dovut lilha sas-sena 2018, fuq il-premessa żbaljata li l-emendi magħmula bl-Att XXVII tal-2018 kienu jagħtu rimedju anki lil dawk li kellhom ħwejjiġhom soġġetti għal kirja taħt l-artikolu 5 tal-Ordinanza. Huwa doveruż għall-Qorti li, fejn issib vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, tagħti rimedju sħiħ.

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

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

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

41. L-ammont perċepibbli f'kera għall-perijodu ta' żmien li fih il-Qorti sabet li seħħet vjolazzjoni u skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
1992-1996	€4,320
1997-2001	€7,720
2002-2006	€9,950
2007-2011	€16,180
2012-2016	€15,245
2017-2020	€17,996
2021[18]	€2,312
TOTAL:	€73,723

[18] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur.

42. Illi skont il-ġurisprudenza ċitata, mill-ammont totali ta' €73,723, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx matul il-perjodu kollu in kwistjoni, li għalhekk iġib €41,285.

43. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti waqt iż-żmien rilevanti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont in kwistjoni kien kumplessivament jammonta għal €16,075.

44. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €25,210.

45. Ma' dan l-ammont, ir-rikorrenti qed titlob ukoll kumpens għall-ħsara mhux pekunjarja. Ma saret ebda prova f'dan ir-rigward. Fid-deċiżjoni ***Joseph Mary sive Joseph Duca et vs. Reno Farrugia et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 3 ta' Frar 2023) ġie osservat hekk:

> 84. Dwar id-danni morali din il-qorti tapprezza li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;
>
> 85. Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġiegħ jew tbatija, sew jekk filforma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;
>
> 86. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu

> mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem[19]

46. Il-Qorti tifhem illi, avolja ma sarux provi dwar xi ħsara morali partikolari li ġiet imġarrba mir-rikorrenti, għandu jsegwi li l-fatt li r-rikorrenti ma tħallietx għal ċertu ammont ta' snin li m'huwiex negliġibbli tuża minn ħwejjiġha kif tixtieq kontra kera li kienet inadekwata, iġib loġikament ċertu ansjetà u frustrazzjoni fuq l-individwu affettwat. Fid-dawl ta' din il-konsiderazzjoni, kif ukoll taż-żmien li matulu damet il-vjolazzjoni kkonstatata f'din id-deċiżjoni, il-Qorti jidhrilha li għandha takkorda lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala danni għal din ix-xorta ta' ħsara.

47. Fl-aħħar nett, billi kif spjegat fil-korp ta' din is-sentenza, il-Qorti qed issib li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali seħħet sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, u billi wkoll il-leġiżlazzjoni mpunjata ġiet emendata f'dik is-sena, mhux il-każ li jingħataw ordnijiet skont l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet diġà spjegati.

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

    (i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

    (ii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, u l-applikazzjoni tiegħu għall-kirja eżistenti fuq l-appartament numru wieħed, formanti parti mill-binja magħrufa bħala "St Mary Flats" fi Triq Giaginti f'San Ġwann, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kien jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

[19] Ara wkoll ***Patricia Curmi et vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024).

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-kumpens spettanti lir-rikorrenti fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf mitejn u għaxar Ewro (€27,210), u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dak l-ammont lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(iv) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur